

Maître Jérôme LACROUTS  
Avocat au Barreau de NICE  
21 boulevard Dubouchage  
06000 NICE

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des dispositions applicables au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

## I – CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et conditions auxquelles seront adjugées à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de NICE, Juge de l'Exécution Immobilière, au Palais de Justice de ladite ville, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT, les parties d'immeuble dont la désignation suit :

### UN STUDIO (Lot 57)

Dans un ensemble immobilier dénommé "Résidence Limbania", sis à MENTON (06500), 122 impasse de la Maison Russe.

### QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête de :

**Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT-CIFD**, Société Anonyme au capital de 124.821.703 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 379 502 644, agissant par son représentant légal en exercice domicilié au siège social sis à PARIS CEDEX 8 (75384), 26-28 rue de Madrid, venant aux droits de la Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE, société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 78.755.064€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B391654399 ayant son siège social à MARSEILLE (13002), 31 rue de la République, en vertu de la fusion par voie d'absorption à effet du 1er décembre 2015 enregistrée au SIE de PARIS le 2 décembre 2015 bordereau 2015/4 013 case N°51.

Ayant pour avocat constitué **Maître Jérôme LACROUTS**, Avocat au barreau de NICE, dont le siège est à NICE (06000), 21 boulevard Dubouchage,

A l'encontre de :

**Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO**, née le 23 avril 1955 à CARPI (ITALIE), de nationalité italienne, conseiller en droit commercial, domiciliée en ITALIE, à CARPI, Via Melograno 12,

TITRE EXECUTOIRE

La vente a lieu en vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE au profit de Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO, du Ministère de Maître Jean-Michel SEGUIN, Notaire associé à MENTON (06500), en date du 21 mars 2006,
- Un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié le 19 mai 2006, Volume 0604P03 2006 V, numéro 831,
- Un courrier recommandé avec accusé réception valant mise en demeure du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT – CIFD à Madame Fiorella PERAZZO du 1<sup>er</sup> septembre 2021,
- Un commandement de payer valant saisie-vente signifié à Madame Fiorella PINELLI par la SCP COHEN TOMAS TRULLU, le 14 mars 2022.

DÉCOMPTÉ DES SOMMES DUES

Principal	94.235,66 €
Indemnité d'exigibilité anticipée	12.327,77 €
Intérêts échus du 02.09.2021 au 15.02.2022 au taux conventionnel de 1,15 % (sur 167 jours)	495,83 €
Intérêts à échoir du 16.02.2022 jusqu'au parfait paiement au taux conventionnel de 1,15 %	Mémoire
Frais de procédure	Mémoire
<b>Total sauf mémoire</b>	<b>107.059,26 €</b>

Etant précisé que le compte ci-dessus a été arrêté à la date du 15 février 2022.

Le coût du présent acte et tous autres frais accessoires et légitimes, même frais de mise à exécution s'il y a lieu, exposés ou à exposer, jusqu'au jour du règlement définitif, offrant de les liquider en cas de paiement	mémoire
Le montant du droit proportionnel fixé par le tarif des huissiers de justice, calculé sur la somme de 107.059,26 € à réajuster au jour du règlement définitif sur le montant total des sommes encaissées	
Sous réserve de tous autres dus, droits et actions, intérêts, frais de mise à exécution, et notamment de se prévaloir de toutes les clauses insérées dans les conditions générales de l'acte de prêt.	mémoire

### COMMANDEMENT DE PAYER

Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, a été signifié à Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO suivant exploit de la SCP COHEN TOMAS TRULLU en date du 30 mars 2022 d'avoir à régler les sommes ci-dessus.

Ce commandement de payer valant saisie, demeuré infructueux, a été publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de NICE le 4 mai 2022, Volume 0604P01 2022 S, numéro 63.

Une copie de l'état hypothécaire délivré sur publication de ce commandement est annexée ci-après.

### AUTRES ACTES ET JUGEMENTS

Par ailleurs le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT CIFD a fait délivrer à Madame Fiorella PINELLI suivant exploit de la SCP COHEN TOMAS TRULLU en date du 27 juin 2022, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de NICE, dont une copie est ci-après annexée.

Une assignation a également été délivrée aux créanciers révélés par l'état hypothécaire sur formalité de publication du commandement le 28 juin 2022 en vue de la même audience d'orientation.

### AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le Jeudi 6 octobre 2022 à 09H00.

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

*"A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur."*

## DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

**UN STUDIO (Lot 57)** au premier étage,  
Et les 503/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans un ensemble immobilier dénommé "Résidence Limbania", sis à MENTON (06500), 122 impasse de la Maison Russe.  
Cadastré section BM numéro 107.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 17 septembre 1986, Volume 86 P, numéro 2930 ; et de modificatifs publiés les 17 décembre 1986, Volume 86 P, numéro 4115; le 23 juillet 1997, Volume 97 P, numéro 2820; le 20 janvier 1999, Volume 99 P, numéro 216, suivi d'une attestation rectificative publiée le 14 avril 1999, Volume 99 P, numéro 1660; les 31 mars et 10 juin 1999, Volume 99 P, numéro 1454.

Lesdits biens ont fait l'objet d'un Procès-Verbal de description dressé par la SCP COHEN TOMAS TRULLU en date du 18 mai 2022, dont une copie est reproduite ci-après.

## OCCUPATION

Les biens sont occupés par Monsieur Aziz DABBOUBI, selon un bail en location meublée, dont une copie est annexé ci-après.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description.

## SERVITUDES

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude, active ou passive, ne grève les biens saisis. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

L'adjudicataire jouira, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente ou dans les dires annexés, des servitudes actives et souffrira les servitudes passives occultes ou apparentes, telles qu'elles résultent des règlements et lois en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur nature ou leur origine, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre les parties à la procédure et leurs mandataires.

## SYNDIC

Le syndic de l'ensemble immobilier est le Cabinet SOGIM, 6 avenue Maréchal Foch (Tél. 07 69 77 52 89).

## NOTIFICATION AU SYNDIC

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès que la sentence d'adjudication est définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Modifié en dernier lieu par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si le règlement de copropriété et état descriptif de division ci-dessus visés dans la désignation de l'immeuble sont antérieurs à la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété modifiée par la Loi du 31 décembre 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non conformes aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle pour, éventuellement, rendre le règlement de copropriété et état descriptif de division conforme aux dispositions légales en vigueur.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers.

## SUPERFICIE

L'article 4-3 du Décret 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décret du 23 mai 1997, est ainsi rédigé :

*"Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat."*

Pour satisfaire à ces exigences, il est indiqué qu'une attestation est ou sera annexée au présent cahier des conditions de la vente concernant la superficie des biens vendus dans l'hypothèse où il s'agisse d'un lot de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En outre, il est précisé que ledit article 46 est ainsi rédigé :

*"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.*

*La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.*

*Cette superficie est définie par le Décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement, ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le Décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.*

*Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.*

*Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.*

*L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance."*

### ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits appartiennent à Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO pour les avoir acquis suivant acte publié le 19 mai 2006, Volume 0604P03 2006 P, numéro 2227.

### DISPOSITIONS D'URBANISME

Le Certificat d'urbanisme d'information concernant les biens mis en vente, délivré par la Mairie de MENTON sous la référence CU 06083 22 H0056, et le plan de situation sont reproduits ci-après.

L'avocat poursuivant insère le Certificat d'urbanisme d'information à titre documentaire et dégage toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

### CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

La Mairie de MENTON a délivré le certificat de numérotage le 12 avril 2022 dont une copie est reproduite ci-après.

### ASSAINISSEMENT

En application des dispositions de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 la Mairie MENTON a délivré le 3 mars 2022 dont une copie est reproduite ci-après.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et notamment son article 108, le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 relatif aux "dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal" ainsi rédigé :

Article L 616 :

*"En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*



*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction."*

### DECHARGE DE RESPONSABILITES

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics énumérés ci-dessus sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

### TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

### MISE A PRIX

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

**36.000 Euros**  
**TRENTE SIX MILLE Euros**

L'article L. 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :  
*"Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant. Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale."*

### TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. (Article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution).

Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront le jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits en cas de saisie immobilière non plus que contre les vendeurs, s'il s'agit d'une vente de biens de mineurs ou en la forme de vente de biens de mineurs ou encore sur licitation, pour quelque cause que ce soit et notamment vice caché, vice de construction, vétusté, insalubrité, erreur dans la consistance ou la contenance, alors même que la contenance excèderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparatifs, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature ou de la solidité du sol ou du sous-sol, ni encore pour le cas où l'immeuble serait frappé d'alignement ou d'une servitude d'urbanisme.

Il est expressément stipulé que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toutes difficultés et contestations de quelque nature qu'elles soient, sans aucun recours contre le poursuivant, la partie saisie, les créanciers inscrits ou les colicitants.

L'adjudicataire se trouvera purement et simplement subrogé activement et passivement dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir aux derniers propriétaires du bien présentement mis en vente. L'action prévue par les articles 1641 à 1649 du Code Civil est irrecevable dans la présente vente.

## ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la perception des loyers, si l'immeuble est loué en totalité ou en partie, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication et en cas de surenchère à partir du premier terme qui suivra l'adjudication définitive. Si l'immeuble est libre d'occupation, il entrera en jouissance au jour de l'adjudication définitive. Toutefois la prise de possession effective et la remise des clés sont subordonnées au paiement des frais prévisibles d'adjudication (frais préalables et postérieurs, droit proportionnel, frais de publication, TVA ou droit d'enregistrement). Il sera personnellement responsable de toutes dégradations ou changements de nature à en diminuer la valeur avant paiement de son prix et de ses accessoires.

S'il se trouve dans lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes formalités à accomplir ou action à introduire pour son expulsion, sans recours contre le poursuivant.

En ce qui concerne l'expulsion du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à son (leur) encontre, conformément à l'article L. 322-13 du code des procédures civiles d'exécution et à l'article R. 322-64 du code des procédures civiles d'exécution.

En tout état de cause, l'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après paiement du prix et des frais prévisibles d'adjudication (article R. 322-64 du code des procédures civiles d'exécution).

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

L'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

### CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature à compter du jour de l'adjudication.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, celle-ci sera à la charge du propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Quant à la taxe foncière, elle sera payable prorata temporis entre le propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et la date à laquelle l'adjudicataire est entré en possession des biens.

### BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations existantes pour le temps qui restera à courir au moment de l'adjudication et sauf à donner congé, le tout suivant l'usage des lieux et la législation en vigueur.

### ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'adjudicataire sera tenu, à partir du jour de son adjudication, de prendre à son compte et de continuer à exécuter toutes polices révélées par le cahier des conditions de vente contre l'incendie et autres risques et d'en supporter les primes ainsi que tous abonnements ou contrats divers concernant l'eau, l'électricité, etc. de manière à ce que les vendeurs, le poursuivant ou la partie saisie, le cas échéant, ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés ou recherchés.

A peine de réitération des enchères, l'adjudicataire sera tenu de pourvoir, du jour de l'adjudication définitive, à l'assurance de l'immeuble contre tous les risques en valeur à neuf et sera tenu, tant qu'il demeurera débiteur de son prix, de justifier du paiement des primes.

En cas d'incendie, de catastrophe naturelle ou de destruction de l'immeuble, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs ou aux créanciers inscrits ou encore à la partie saisie le cas échéant, suivant le cas à concurrence de ce qui restera dû.

La responsabilité du poursuivant ne peut et ne pourra en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

### PAIEMENT DES FRAIS

En sus du prix d'adjudication et indépendamment du règlement des honoraires éventuellement dus, l'adjudicataire devra payer dans les vingt jours de l'adjudication définitive ou du jugement qui aura annulé la surenchère, les émoluments dus aux avocats selon le tarif en vigueur, les droits dus au Trésor Public et sur évaluation faite par son avocat, les frais de publication du jugement d'adjudication, le tout à peine de réitération des enchères.

L'adjudicataire sera tenu également de payer, en sus du prix, les frais de poursuites le cas échéant taxés. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive ou du jugement qui aura annulé la surenchère, à peine de réitération des enchères.

Si la vente est prévue en plusieurs lots et qu'un ou plusieurs d'entre eux sont retirés de la vente avant l'ouverture des enchères, les autres lots supporteront tous les frais proportionnellement à leur mise à prix.

Si le retrait intervient au cours des enchères, la quote-part des frais afférents à ces lots sera réglée par le ou les adjudicataires du ou des autres lots, à titre de frais privilégiés, mais en diminution de leur prix d'adjudication.

En cas de surenchère, les lots surenchérés supporteront :

- A) le prorata des frais de la première vente calculé comme ci-dessus ;
- B) le prorata des frais de revente sur surenchère établi proportionnellement aux mises à prix de cette dernière.

En cas de vente par licitation ou en la forme de vente de biens de mineurs, les frais exposés par les avocats de la cause jusqu'à la décision ordonnant la vente aux enchères publiques sont payables en sus du prix.

Ils seront payés par l'adjudicataire dans les vingt jours de l'adjudication définitive, les frais postérieurs à ladite décision ordonnant la vente étant toujours payables en sus du prix.

### CONSIGNATION – SEQUESTRE DU PRIX - INTERETS

Conformément à l'article L. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution :

"L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente.

Il ne peut, avant le versement ou la consignation et le paiement, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien."

Par ailleurs, conformément à l'article R. 322-56 du code des procédures civiles d'exécution :

"Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L. 322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation"

L'adjudicataire sera donc tenu de verser, par l'intermédiaire d'un avocat inscrit au barreau de NICE, son prix dans le délai de DEUX MOIS de l'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, entre les mains du séquestre désigné au cahier des conditions de vente qui le déposera à la caisse des adjudications dans l'établissement bancaire de son choix jusqu'à l'issue de la procédure de distribution du prix.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Passé le délai de quatre mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'article 15, titre II, de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 juillet 2006.

Ce versement est effectué entre les mains du séquestre avec affectation spéciale et délégation expresse à la distribution à faire aux créanciers selon le rang auquel ils peuvent prétendre être réglés et subsidiairement à l'ancien propriétaire.

L'article R. 322-57 du code des procédures civiles d'exécution précise que :

"Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble"

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations. Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Monsieur le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

En aucune façon, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable à l'égard de quiconque au lieu et place de l'adjudicataire de l'inexécution de ce dernier de ses obligations résultant du présent cahier des conditions de vente ou de la loi.

L'adjudicataire aura la faculté de se soustraire à la consignation mais il ne pourra opposer sa créance en compensation totale ou partielle du prix qu'à ses risques et périls. Il pourra le faire dans les cas suivants :

- 1 - S'il est créancier inscrit en premier rang, au jour de l'adjudication.
- 2 - S'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié à la Conservation des Hypothèques avant l'expiration du délai de 2 mois de paiement du prix.

Il sera tenu des intérêts de retard sur la partie du prix qui excéderait son règlement et serait due après compensation.

Si l'adjudicataire est un co-licitant ayant déclaré acquiescer au bénéfice de la clause d'attribution ci-après, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui pourraient être annexées au présent cahier des conditions de ventes :

- L'adjudicataire colicitant sera dispensé de consigner jusqu'à ce que soit dressé l'état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication sur la soule lui incombant.
- Pour éviter le paiement des intérêts, le colicitant aura la faculté de procéder à la consignation de tout ou partie du prix d'adjudication entre les mains du séquestre désigné ci-dessus.

L'adjudicataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la non délivrance de la copie exécutoire du titre de vente pour différer le paiement du prix.

#### CLAUSE DE PAIEMENT PROVISIONNEL

Conformément à l'article R. 334-1 du code des procédures civiles d'exécution, après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Les intérêts, frais et accessoires sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

### DROITS DE PREEMPTION

Aucun des droits de préemption institué par la loi au profit des indivisaires ou des locataires ne pourra être exercé sauf s'il est d'ordre public.

Il en est de même pour tout droit de préférence ou similaire institué conventionnellement.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un droit de préemption, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné dans ce cas.

S'il s'agit d'une vente sur licitation, l'article 815-15 du Code Civil ne peut pas recevoir application, la totalité des biens indivis faisant l'objet de la vente.

### COADJUDICATAIRES

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se réunissent pour remporter l'adjudication, elles seront tenues solidairement au paiement du prix et de l'exécution pleine et entière de toutes les charges et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

### REITERATION DES ENCHERES

A défaut par l'adjudicataire, serait-il un colicitant bénéficiaire de la clause dite d'attribution, d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier des conditions de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi pourront faire remettre le bien en vente aux conditions de la première vente forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles R. 322-67 à R. 322-72 inclus du code des procédures civiles d'exécution.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement des frais et droits, le paiement du prix, les intérêts et la consignation entre les mains du séquestre sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées. Lorsque la signification par acte extrajudiciaire n'est pas obligatoire, elle pourra valablement être faite par acte du palais.



### ELECTION DE DOMICILE

Domicile sera élu de droit tant pour le poursuivant, les colicitants que pour l'adjudicataire et tout intervenant, dans le cabinet de leur avocat postulant.

Le domicile ainsi élu de droit est attributif de juridiction. Tous actes, même d'appel, tous exploits ou jugements quelconques relatifs à l'adjudication et à ses suites seront valablement signifiés à domicile élu notamment les exploits d'offres réelles. La signification ainsi faite fera courir tous délais, particulièrement ceux d'appel et tous autres recours.

### TITRES DE PROPRIETE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession le ou les titres de propriété du vendeur, l'adjudicataire ne pourra en exiger aucun.

Toutefois, il pourra se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires des expéditions ou extraits de tous actes concernant l'immeuble mis en vente.

### CLAUSE DITE D'ATTRIBUTION

(Cette clause ne concerne pas les saisies immobilières)

Si l'avocat dernier enchérisseur est celui d'un colicitant, ce dernier ne sera pas déclaré adjudicataire mais ce fait vaudra engagement de sa part, comme de la part de ses colicitants d'en accepter et d'en faire l'attribution dans un partage définitif, pour la somme indiquée au procès-verbal et d'en faire remonter son attribution au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

### DISPOSITIONS FISCALES

#### 1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.
- b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

### PUBLICATION DU TITRE DE VENTE

L'adjudicataire est tenu de publier au bureau des hypothèques le titre de vente dans les deux mois de sa délivrance par le greffe et de transmettre à l'avocat du poursuivant le titre de vente publié et l'état sur publication pour permettre à ce dernier d'engager la procédure de distribution du prix.

Si la distribution du prix est engagée par un créancier autre que le poursuivant ou le débiteur saisi, conformément aux articles R. 331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, c'est à l'avocat de ce créancier ou du débiteur que le titre de vente publié et l'état hypothécaire devront être remis.

A défaut par l'adjudicataire d'avoir procédé à la publicité du titre de vente dans le délai imparti ci-dessus, cette formalité pourra être effectuée par le créancier poursuivant.

### ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, sur le lotissement et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

Il est précisé que le chèque de consignation prévue à l'article R. 322-41 du Code des procédures civiles d'exécution devra être établi à l'Ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de NICE.

FAIT A NICE  
Le 1<sup>er</sup> JUILLET 2022



Sylvie COHEN Pierre TOMAS  
Elisabeth TRULLU  
HUISSIERS DE JUSTICE  
Qualifiés  
COMMISSAIRES DE JUSTICE  
7 rue Grimaldi 1er étage  
06012 NICE CEDEX 1

☎ : 04 93 88 20 02  
Mail : [etude@cohentomastrullu.com](mailto:etude@cohentomastrullu.com)

[www.huissiers-nice-06-cohentomastrullu.com](http://www.huissiers-nice-06-cohentomastrullu.com)

CDC IBAN : FR48 4003 1000 0100 0016  
5624 A 41 CODE BIC : CDGFRPP

SIRET :  
34182087600025

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE :  
FR7734182087600025

**REFERENCE A RAPPELER :**

Dossier : 323548 / 06-22-06-12090  
Affaire : CIFD/PERAZZO

Téléphone: 0493889071  
Mail : [kg@cohentomastrullu.com](mailto:kg@cohentomastrullu.com)

secteur\_signif/ 9404-0806

Réception du public  
Du lundi au vendredi de 08h30 à  
12h30

**ACTE  
DE TRANSMISSION**



**PREMIERE  
EXPEDITION**

Coût provisoire de l'acte (Décret du 12/12/1996)  
Emol. Art R444-3 C Com.....70.22  
Transp. Art A.444-48 .....7.67  
Total H.T. ....77.89  
Total TVA..... 15.58  
LRAR étranger..... 50.00  
Total Euros TTC ..... 143.47

**ACTE DE TRANSMISSION DE LA DEMANDE DE  
SIGNIFICATION DANS UN ETAT MEMBRE (REGLEMENT  
CE n° 1393/2007)**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
ET LE VINGT SEPT JUIN

Nous, S.C.P. Sylvie COHEN - Pierre TOMAS - Elisabeth TRULLU, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice dont le siège est à NICE - 06000 - 7 rue Grimaldi, agissant par l'un d'eux soussigné,

atteste avoir accompli ce jour les formalités prévues par les articles 4.3 et 9.2 du Règlement (CE) n° 1393/2007 du Parlement européen et du Conseil du 13 novembre 2007 relatif à la signification et à la notification dans les États membres des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile ou commerciale («signification ou notification des actes»), et abrogeant le règlement (CE) n° 1348/2000 du conseil de l'union européenne du 29.05.2000

A cet effet j'ai adressé ce jour à l'entité requise suivante :

CORTE D'APPELO  
UFFICIO UNICO UFFICIALI  
GIUDZIARI  
VIALE GIULIO CESARE N. 52  
00192 ROMA - ITALIA

- Le formulaire prévu par l'article 4.3 du règlement dûment complété.
- En double exemplaire, une assignation par devant le juge de l'exécution et sa traduction
- Le formulaire TYPE Annexe II destiné à informer le destinataire de son droit de refuser l'acte.

**DESTINEE A :** Madame PERAZZO Fiorella née PINELLI le 23/04/1955 à CAPRI (ITALIE),  
demeurant Via Del Melagrano n° 12 41010 CAPRI

**A LA DEMANDE :**

LA S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 124 821 620 Euros, RCS PARIS N° B 379 502 644, ayant son siège social 26/28 Rue de Madrid (75008) PARIS.

Une copie du formulaire F1, du formulaire Annexe en langue Française ainsi que le projet l'acte transmis et les pièces qui lui sont éventuellement jointes, sont annexés au présent acte.

Sous toutes réserves

**PREMIERE  
EXPEDITION**

DOSSIER : BR/221004/ MD/IL/IL  
AFFAIRE : CIFD / PINELLI - PERAZZO

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE  
Sylvie COHEN  
Pierre TOMAS  
Elisabeth TRULLU  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS  
7, rue Grimaldi  
06000 NICE Tél. 04 93 88 20 02

323 548

**ASSIGNATION A COMPARAITRE  
A L'AUDIENCE D'ORIENTATION  
DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIERE  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, et le

**A LA REQUETE DE :**

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT- CIFD, Société Anonyme au capital de 124.821.703 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 379 502 644, agissant par son représentant légal en exercice domicilié au siège social sis à PARIS CEDEX 8 (75384), 26-28 rue de Madrid, venant aux droits de la Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE, société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 78.755.064€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B391654399 ayant son siège social à MARSEILLE (13002), 31 rue de la République, en vertu de la fusion par voie d'absorption à effet du 1er décembre 2015 enregistrée au SIE de PARIS le 2 décembre 2015 bordereau 2015/4 013 case N°51.

Pour qui domicile est élu au cabinet et constitution d'avocat est faite en la personne de Maître Jérôme LACROUTS, Avocat au barreau de NICE, dont le siège est à NICE (06000), 21 boulevard Dubouchage,

**NOUS :** ~~le~~ ~~so~~ ~~signé,~~ Maître Pierre TOMAS, Huisier de Justice associé au sein de la S.C.P. Sylvie COHEN, Pierre TOMAS, Elisabeth TRULLU, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice dont le siège social est à NICE (06000), 7, rue Grimaldi

**AVONS DONNE ASSIGNATION A :**

Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO, née le 23 avril 1955 à CARPI (ITALIE), de nationalité italienne, conseiller en droit commercial, domiciliée en ITALIE, à CARPI, Via Melograno 12,

**DE COMPARAITRE ET SE TROUVER LE :**

**Judi 6 octobre 2022 à 09H00**

Par-devant le Juge de l'Exécution Chambre Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, statuant en audience publique, 3, Place du Palais de Justice Place du Palais 06300 NICE.

**ATTENTION**

Cette assignation à une audience d'orientation fait suite à la publication au Service de la Publicité Foncière du commandement de payer valant saisie signifié le 30 mars 2022.

L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Faute pour vous de comparaître dans les conditions ci-après précisées, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire. Si vous n'êtes pas présent ou représenté à l'audience par un avocat postulant inscrit au Barreau de NICE (article 5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019), un jugement sera rendu et la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier.

**Il vous est fait sommation** de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté soit au greffe du juge de l'exécution immobilière où il sera déposé cinq jours ouvrables au plus tard après la présente assignation, soit au Cabinet de l'avocat poursuivant Maître LACROUTS, sur rendez-vous, dont les coordonnées figurent ci-dessus.

La **mise à prix** telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de **36.000 Euros (TRENTE SIX MILLE euros)**. Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

Vous pouvez demander au Juge de l'Exécution Immobilière à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

**A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du Juge de l'Exécution Immobilière, au plus tard lors de l'audience d'orientation, par conclusions d'avocat constitué.**

En outre, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation, à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à cette audience. Dans ce cas la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.

L'article R. 322-16 du Code des Procédures Civiles d'exécution prévoit que :  
« *La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code.* »

L'article R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'exécution prévoit que :  
« *La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation.* »

Le débiteur, qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 et son décret d'application n° 2020-1717 du 28 décembre 2020. Il doit, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège du Tribunal Judiciaire de son domicile.

### **PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER**

Conformément à l'article R. 322-4 du Code des Procédures Civiles d'exécution, le créancier poursuivant est bien fondé à faire délivrer la présente assignation aux fins de comparution du débiteur devant le Juge de l'Exécution Immobilière à l'audience d'orientation.

L'article R. 322-15 du Code des Procédures Civiles d'exécution prévoit que :  
« *A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.* »

### **A) LA VALIDITE DE LA SAISIE**

#### **1°) La créance**

Le requérant est créancier de Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO pour la somme de 107.059,26 € arrêtée au 15 février 2022 outre intérêts, majoration d'intérêts, indexations, pénalités, clauses pénales et frais, tant antérieurs que postérieurs à la date d'arrêt de compte ci-dessus.



Cette créance est due en vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE au profit de Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO, du Ministère de Maître Jean-Michel SEGUIN, Notaire associé à MENTON (06500), en date du 21 mars 2006,
- Un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié le 19 mai 2006, Volume 0604P03 2006 V, numéro 831,
- Un courrier recommandé avec accusé réception valant mise en demeure du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT – CIFD à Madame Fiorella PERAZZO du 1<sup>er</sup> septembre 2021,
- Un commandement de payer valant saisie-vente signifié à Madame Fiorella PINELLI par la SCP COHEN TOMAS TRULLU, le 14 mars 2022.

Il s'agit d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible conforme aux conditions de l'article L. 311-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

*« Le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires. »* (Article R. 322-18 du Code des Procédures Civiles d'exécution).

## 2°) La saisie

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie par exploit de la SCP COHEN TOMAS TRULLU, en date du 30 mars 2022 régulièrement publié le 4 mai 2022 au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de NICE, Volume 0604P01 2022 S, numéro 63.

La saisie porte sur :

UN STUDIO (Lot 57) au premier étage,  
Et les 503/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans un ensemble immobilier dénommé "Résidence Limbania", sis à MENTON (06500), 122 impasse de la Maison Russe.

Cadastré section BM numéro 107.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 17 septembre 1986, Volume 86 P, numéro 2930 ; et de modificatifs publiés les 17 décembre 1986, Volume 86 P, numéro 4115; le 23 juillet 1997, Volume 97 P, numéro 2820; le 20 janvier 1999, Volume 99 P, numéro 216, suivi d'une attestation rectificative publiée le 14 avril 1999, Volume 99 P, numéro 1660; les 31 mars et 10 juin 1999, Volume 99 P, numéro 1454.

Il s'agit de droits réels conformes aux conditions de l'article L. 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

## **B) L'ORIENTATION DE LA SAISIE**

### **1°) Les conditions de la vente amiable**

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »*  
(Article R. 322-15 Code des Procédures Civiles d'Exécution)

S'il sollicite la vente amiable à l'audience, le saisi devra justifier de la valeur de ses biens immobiliers par des documents objectifs permettant de fixer le prix de vente amiable au regard des conditions économiques du marché en garantissant les droits de tous les créanciers.

Il devra encore justifier de ses diligences pour libérer les lieux dans le délai de quatre mois, prévu à l'article R. 322-21 du Code des procédures Civiles d'exécution.

Le saisi devra également indiquer le nom du notaire chargé de la vente et les diligences déjà accomplies à cette fin.

Après l'audience de rappel de l'article R. 322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et si les conditions de cet article sont réunies, il est d'ores et déjà sollicité du juge de l'exécution qu'il ordonne au notaire chargé de la vente, le transfert des fonds qui auront été consignés à la Caisse de Dépôt et Consignation, après le jugement constatant la vente, au séquestre désigné conformément au cahier des conditions de vente.

*Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.*

*Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant. Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.*

*A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois. (Article R. 322-21 Code des procédures Civiles d'exécution.)*

## 2°) Les conditions de la vente forcée

Dans l'éventualité où, conformément à l'article R. 322-15 du Code des procédures Civiles d'exécution, la vente forcée serait ordonnée, le poursuivant est fondé, conformément à l'article R. 322-26 du code susvisé, à solliciter la désignation d'un huissier de justice à l'effet d'assurer deux visites des biens, afin de permettre aux enchérisseurs et éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers saisis

Il y a donc lieu d'ordonner dès à présent la visite des biens saisis avec le concours de la SCP COHEN TOMAS TRULLU, ou tel autre huissier qu'il plaira au Juge de l'Exécution Immobilière de désigner, lequel pourra se faire assister si besoin est d'un serrurier et de la force publique.

A cette fin, et conformément aux dispositions de l'article R 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, il y a également lieu de valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis ou qui seront ultérieurement établis avant le jour de la vente.

Pour le cas où ces rapports seraient utiles ou nécessaires à la vente et n'auraient pas été établis au moment de l'établissement du procès-verbal de description des lieux prévu à l'article L. 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, ou s'il était nécessaire de les actualiser, ledit huissier pourra se faire assister, lors de l'une des visites, d'un professionnel agréé chargé d'établir les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur.

En application des articles L. 322-13 et R. 322-64 du Code des Procédures Civiles d'exécution, il y aura enfin lieu, dans le jugement d'adjudication, de dire que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi et d'ordonner l'expulsion du saisi et de tous occupants de son chef des biens saisis, la décision à intervenir de ce chef devant profiter à l'adjudicataire définitif dès l'accomplissement des formalités prévues au cahier des conditions de vente, notamment le paiement des frais taxés et du versement ou de la consignation prix.

### PAR CES MOTIFS

Vu les pièces énumérées selon bordereau annexé aux présentes,

Vu les articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Déclarer valide la présente saisie immobilière au regard des textes applicables,

Mentionner le montant retenu pour la créance des créanciers poursuivants solidaires en principal, frais, intérêts et autres accessoires à la somme de 107.059,26 € au 15 février 2022 outre les sommes portées pour mémoire dans le commandement.

Déterminer, conformément à l'article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution, les modalités de poursuite de la procédure et ordonner le cas échéant la vente forcée.

Statuer ce que de droit en cas de contestation.

Dans l'hypothèse d'une demande de vente amiable :

- s'assurer qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ;
- fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente ;
- déclarer que ce prix sera net de toutes charges et sera intégralement consigné, nonobstant les obligations du notaire de payer divers frais et la plus-value éventuelle sur le produit de la vente ;
- taxer les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant ;
- fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois ;
- ordonner, qu'après l'audience de rappel de l'article R. 322-25 du Code des procédures civiles d'exécution et si les conditions de cet article sont réunies, le notaire chargé de la vente devra transférer les fonds consignés à la Caisse de Dépôt et Consignation, après le jugement constatant la vente, au séquestre désigné conformément au cahier des conditions de vente.

Dans l'hypothèse où la vente forcée serait ordonnée :

- fixer la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée conformément à l'article R. 322-26 du Code des procédures civiles d'exécution;
- désigner la SCP COHEN TOMAS TRULLU, qui a établi le procès-verbal de description des biens, ou tel autre huissier qu'il plaira à Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilière de désigner, pour assurer deux visites des biens saisis, en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ;
- déclarer que ledit huissier pourra se faire assister, lors de l'une des visites, d'un ou plusieurs professionnels agréés chargé d'établir ou d'actualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur;
- déclarer que la décision à intervenir, désignant l'huissier de justice pour assurer les visites, devra être, trois jours au moins avant les visites, portée à la connaissance des occupants des biens saisis ;

- valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis ou qui seront ultérieurement établis avant le jour de la vente ;
- déclarer que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi et ordonner, dans le jugement d'adjudication, l'expulsion du saisi et de tous occupants de son chef des biens saisis, la décision à intervenir de ce chef devant profiter à l'adjudicataire définitif dès l'accomplissement des formalités prévues au cahier des conditions de vente, notamment le paiement des frais taxés et le versement ou la consignation du prix.

Condamner tout contestant au paiement d'une somme de 3.000 Euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ordonner que les dépens seront pris en frais privilégiés de vente, qui comprendront notamment le coût des visites et des divers diagnostics immobiliers et de leur actualisation et la rémunération prévue par les dispositions des articles A. 444-187 et suivants, A. 444-191 et A. 444-91 du Code de Commerce, dont distraction au profit de Maître Jérôme LACROUTS.

**SOUS TOUTES RESERVES**

**LISTE DES PIECES DONT IL SERA FAIT ETAT**

- La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE au profit de Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO, du Ministère de Maître Jean-Michel SEGUIN, Notaire associé à MENTON (06500), en date du 21 mars 2006,
- Un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié le 19 mai 2006, Volume 0604P03 2006 V, numéro 831,
- Un courrier recommandé avec accusé réception valant mise en demeure du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT – CIFD à Madame Fiorella PERAZZO du 1<sup>er</sup> septembre 2021,
- Un commandement de payer valant saisie-vente signifié à Madame Fiorella PINELLI par la SCP COHEN TOMAS TRULLU, le 14 mars 2022.

NE VARIETUR  
N.° 48/18

SOCIETÀ CIVILE PROFESSIONALE  
Sylvie COHEN  
Pierre TOMAS  
Elisabeth TRULLU  
UFFICIALI GIUDIZIARI ASSOCIATI  
7, rue Grimaldi - 06000 NICE  
Tél. : 04 93 88 20 02

FASCICOLO : BR/221004/MD/IL/IL  
CASO : CIFD / PINELLI - PERAZZO

323 548

CITAZIONE A COMPARIRE  
ALL'UDIENZA COGNITIVA  
INNANZI AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IN MATERIA IMMOBILIARE  
DEL TRIBUNALE GIUDIZIARIO DI NIZZA

L'ANNO DUEMILAVENTIDUE, addì



SU RICHIESTA DEL :

« CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT-CIFD », Società Anonima con capitale di € 124.821.703, iscritta al Registro Imprese di PARIGI con il numero B 379 502 644, su iniziativa del suo rappresentante legale in carica domiciliato presso la sede legale sita al « 26-28, rue de Madrid – 75384 PARIS CEDEX 8 », succeduta alla Società « CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE MÉDITERRANÉE », Società Anonima con Consiglio di Amministrazione, con capitale pari a € 78.755.064, iscritta al Registro Imprese di MARSIGLIA con il numero B391654399, con sede legale sita al « 31, rue de la République – 13002 MARSEILLE », in virtù della fusione per incorporazione con effetto dal 1 dicembre 2015, registrata al SIE di PARIGI il 2 dicembre 2015 modulo 2015/4 013 cassetta N° 51.

Con elezione di domicilio presso lo studio legale dell'avv. Jérôme LACROUTS, avvocato del Foro di NIZZA - ufficialmente designato - sito al « 21, boulevard Dubouchage – 06000 NICE »,

NOI :

Io sottoscritto, avv. Pierre TOMAS, Ufficiale Giudiziario associato in seno alla S.C.P. Sylvie COHEN, Pierre TOMAS, Elisabeth TRULLU, titolare di un Ufficio di Ufficiali Giudiziari la cui sede sociale è sita al « 7, rue Grimaldi – 06000 NICE »,

ABBIAMO DATO CITAZIONE ALLA :

Signora Fiorella PINELLI in PERAZZO, nata il 23 aprile 1955 a CARPI (ITALIA), di nazionalità italiana, consulente in diritto commerciale, domiciliata in Via Melograno 12 – CARPI (ITALIA),

TRADUIT DE L'ITALIEN  
SUR 7 PAGES

A COMPARIRE E TROVARSI ADDÌ :

Giovedì 6 ottobre 2022 alle ore 09

Innanzi al Signor Giudice dell'Esecuzione - Sezione Immobiliare del TRIBUNALE GIUDIZIARIO DI NIZZA, in pubblica udienza, sito « Palais de Justice 3, Place du Palais – 06300 NICE »

AVVERTENZA

Questa citazione a comparire ad un'udienza cognitiva fa seguito alla pubblicazione presso il Servizio della Pubblicità Fondiaria del precetto di pagamento valido come pignoramento notificato il 30 marzo 2022.

L'udienza cognitiva ha lo scopo di esaminare la validità del pignoramento, di statuire in merito alle impugnazioni e richieste incidentali ad esso connesse, e di determinare le modalità di prosecuzione della procedura.

Se non compare nel rispetto delle condizioni in appresso indicate, incorre nel rischio che una sentenza sia pronunciata contro di Lei esclusivamente sulla base degli elementi forniti dalla Parte avversa. Se non è presente né rappresentato in sede di udienza da un avvocato domiciliatario iscritto al Foro di NIZZA (articolo 5 della Legge n° 71-1130 del 31 dicembre 1971 modificato con Ordinanza n° 2019-964 del 18 settembre 2019), sarà pronunciata una sentenza e la procedura sarà proseguita in vendita forzata esclusivamente sulla base degli elementi forniti dal creditore.

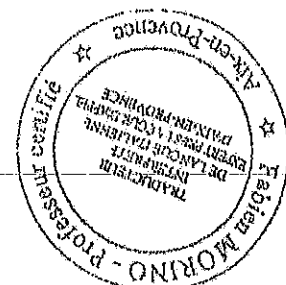
Le si intima di prendere conoscenza delle condizioni della vendita figuranti nel capitolato delle condizioni di vendita che può essere consultato presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione immobiliare dove sarà depositato al più tardi il quinto giorno lavorativo a decorrere dalla data della citazione o presso lo studio legale dell'avvocato del creditore citante, avv. LACROUTS, su appuntamento, ed i cui dati sono stati qua sopra precisati.

L'offerta iniziale indicata nel Capitolato delle Condizioni di Vendita ammonta a € 36.000 (TRENTASEMILA euro). Può contestare tale importo per inadeguatezza manifesta.

Può chiedere al Giudice dell'Esecuzione in materia immobiliare di essere autorizzata a vendere il bene in via amichevole, se è in grado di giustificare che una vendita extragiudiziale può essere conclusa nel rispetto di condizioni soddisfacenti.

**A pena d'irricevibilità, qualsiasi impugnazione o richiesta incidentale va depositata alla Cancelleria del Giudice dell'esecuzione immobiliare tramite memoria dell'avvocato ufficialmente designato, al più tardi in sede di udienza cognitiva.**

Peraltro, a pena di irricevibilità pronunciata d'ufficio, nessun'impugnazione né richiesta incidentale può, salvo disposizioni contrarie, essere presentata dopo l'udienza cognitiva, a meno che riguardi atti di procedura posteriori a tale udienza. In tal caso, l'impugnazione o richiesta incidentale è proposta entro il termine di quindici giorni a decorrere dalla notifica dell'atto.



L'Articolo R 322-16 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione dispone che :

*« La richiesta del debitore volta alla sospensione della procedura di pignoramento immobiliare a motivo della sua situazione di indebitamento eccessivo è presentata nel rispetto delle disposizioni dell'articolo L. 721-4 del Codice del Consumo, alle condizioni previste all'articolo R. 721-5 di detto Codice. »*

L'Articolo R 322-17 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione dispone che :

*« La richiesta del debitore al fin dell'autorizzazione della vendita in via amichevole del bene immobile nonché gli atti conseguenti a tale vendita sono esonerati dalla presenza d'un avvocato. Tale richiesta può essere presentata verbalmente all'udienza cognitiva. »*

Il debitore che ne fa preventivamente richiesta può beneficiare del gratuito patrocinio per la procedura di pignoramento se soddisfa le condizioni di risorse previste dalla Legge 91-647 del 10 luglio 1991 e dal Decreto attuativo n° 2020-1717 del 28 dicembre 2020. Deve, per chiedere tale aiuto, rivolgersi all'ufficio del gratuito patrocinio sito presso la sede del Tribunale del luogo in cui è domiciliato.

### PIACCIA AL SIGNORE GIUDICE DELL'ESECUZIONE IN MATERIA IMMOBILIARE

Ai sensi dell'articolo R. 322-4 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione, il creditore istante ha validi motivi per far rilasciare la presente citazione al fin di veder comparire il debitore innanzi al Giudice dell'Esecuzione in materia immobiliare, all'udienza cognitiva.

L'articolo R 322-15 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione dispone che :

*« All'udienza cognitiva, il Giudice dell'esecuzione, dopo aver sentito le Parti interessate o rappresentate, si accerta del fatto che le condizioni degli articoli L. 311-2, L. 311-4 e L. 311-6 sussistono, statuisce sulle eventuali impugnazioni e richieste incidentali e determina le modalità di prosecuzione della procedura, autorizzando la vendita amichevole dietro richiesta del debitore o ordinando la vendita forzata.*

*Quando autorizza una vendita amichevole, il Giudice si assicura che possa essere conclusa in condizioni soddisfacenti, tenendo conto della situazione del bene, delle condizioni economiche del mercato e dell'eventuale diligenza del debitore. »*

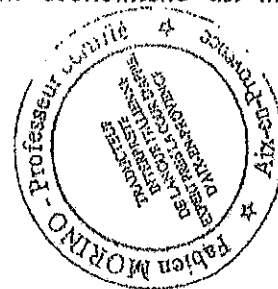
#### A) VALIDITÀ DEL PIGNORAMENTO

##### 1°) Il credito

Il richiedente è creditore della Signora Fiorella PINELLI in PERAZZO per la somma di € 107.059,26, determinata alla data del 15 febbraio 2022, oltre interessi, maggiorazioni, indicizzazioni, penali, clausole penali e spese, sia antecedenti che successive alla data del conto di cui sopra.

Tale credito è dovuto in virtù di :

- Copia esecutiva di un atto di vendita contenente un prestito concesso dal « CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE MÉDITERRANÉE » a beneficio della Signora Fiorella PINELLI in PERAZZO, ricevuta dall'avv. Jean-Michel SEGUIN, Notaio associato a MENTONE (06500), in data 21 marzo 2006,
- Un modulo di iscrizione di privilegio del prestatore di somme di soldi e di ipoteca convenzionale pubblicato il 19 maggio 2006, Volume 0604P03 2006 V, numero 831,





- Una lettera raccomandata con avviso di ricezione valida come messa in mora inviata dal « CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT-CIFD » alla Signora Fiorella PERAZZO il 1 settembre 2021,
- Un precetto di pagamento valido come pignoramento al fin della vendita notificato alla Signora Fiorella PINELLI dalla SCP COHEN TOMAS TRULLU, il 14 marzo 2022.

Si tratta di un titolo esecutivo che stabilisce un credito liquido ed esigibile in conformità alle condizioni dell'articolo L. 311-2 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione.

« La sentenza cognitiva menziona l'importo determinato relativamente al credito dell'istante in capitale, spese, interessi e altre somme accessorie. » (Articolo R. 322-18 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione).

## 2°) Il pignoramento

È stato rilasciato un precetto di pagamento valido come pignoramento con notifica della SCP COHEN TOMAS TRULLU, in data 30 marzo 2022, regolarmente pubblicato il 4 maggio 2022 presso il primo ufficio del Servizio della Pubblicità Fondiaria di NIZZA, Volume 0604P01 2022 S, numero 63.

Il pignoramento riguarda :

UN MONOLOCALE (Lotto 57) sito al primo piano,

Ed i 503/100.000esimi della proprietà del terreno e delle parti comuni generali.

In un complesso immobiliare denominato « Résidence Limbania » sito al « 122, impasse de la Maison Russe - 06500 MENTON ».

Figurante sul catasto alla Sezione BM numero 107.

È stato oggetto di una di una dichiarazione descrittiva di divisione e regolamento di comproprietà pubblicata il 17 settembre 1986, Volume 86 P, numero 2930 ; con modifiche pubblicate il 17 dicembre 1986, Volume 86 P, numero 4115 ; il 23 luglio 1997, Volume 97 P, numero 2820 ; il 20 gennaio 1999, Volume 99 P, numero 216, seguite da una dichiarazione rettificativa pubblicata il 14 aprile 1999, Volume 99 P, numero 1660 ; i 31 marzo e 10 giugno 1999, Volume 99 P, numero 1454.

Si tratta di diritti reali conformi alle condizioni di cui all'articolo L. 311-6 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione.

## B) ORIENTAMENTO DEL PIGNORAMENTO

### 1° Le condizioni della vendita amichevole

« Quando autorizza una vendita amichevole, il Giudice si assicura che possa essere conclusa in condizioni soddisfacenti, tenendo conto della situazione del bene, delle condizioni economiche del mercato e dell'eventuale diligenza del debitore » (articolo R 322-15 comma 2 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione)



Se chiede una vendita amichevole all'udienza, il debitore dovrà giustificare il valore dei suoi beni immobili per mezzo di documenti oggettivi che permettano di fissare il prezzo della vendita amichevole tenendo conto delle condizioni economiche del mercato e garantendo i diritti di tutti i creditori. Dovrà anche fornire la prova delle azioni esplicate per liberare i locali entro il termine di quattro mesi previsto dall'articolo L. 322-21 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione.

Il debitore dovrà pure indicare l'identità del Notaio incaricato della vendita e i passi già fatti a tal fine.

Dopo l'udienza di richiamo dell'articolo R. 322-25 del Codice di Procedura Civile di Esecuzione e se le condizioni di quest'articolo sussistono, si chiede già al Giudice dell'Esecuzione che ordini al Notaio incaricato della vendita di trasferire i fondi che saranno stati depositati alla Cassa Depositi e Prestiti, dopo la sentenza che accerterà la vendita, alla persona designata per tutelare i fondi, ai sensi del capitolato delle condizioni di vendita.

*« Il Giudice dell'esecuzione che autorizza la vendita amichevole fissa l'importo del prezzo al di sotto del quale il bene immobile non può essere venduto in considerazione delle condizioni economiche del mercato e, se necessario, le condizioni particolari della vendita.*

*Il Giudice fissa ed addebita l'importo delle spese di prosecuzione della vendita su richiesta del creditore citante.*

*Egli fissa la data dell'udienza alla quale il caso sarà chiamato entro un termine che non può superare i quattro mesi.*

*A quest'udienza, il Giudice può concedere un termine supplementare solo se il richiedente presenta un impegno scritto di acquisto ed al fin di permettere la redazione e la conclusione dell'atto autentico di vendita. Questo termine non può superare i tre mesi » (Articolo R 322-21 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione)*

## **2°) Le condizioni della vendita forzata**

Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo R 322-15 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione, la vendita forzata fosse ordinata, la Parte citante ha fondate ragioni, in conformità dell'articolo R 322-26 del Codice sopraccitato, per chiedere la designazione di un Ufficiale Giudiziario allo scopo di garantire due visite dei beni, per permettere agli eventuali acquirenti di essere perfettamente informati sulla natura e la consistenza dei beni e diritti immobiliari pignorati.

C'è di conseguenza motivo di ordinare sin da ora la visita dei beni pignorati con il concorso della SCP COHEN TOMAS TRULLU, Ufficiali Giudiziari a NIZZA o di qualsiasi altro Ufficiale Giudiziario dal Giudice dell'Esecuzione in materia Immobiliare designato, che potrà peraltro essere assistito, se del caso, da un fabbro e dalla forza pubblica.

A tal fine, ed ai sensi delle disposizioni dell'articolo R 322-2 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione, c'è pure motivo di convalidare le diverse diagnosi immobiliari che sono state stese sui beni pignorati o che saranno ulteriormente stese prima del giorno della vendita.

Nel caso in cui tali diagnosi siano utili o necessarie per la vendita e non siano state redatte al momento della stesura del verbale di descrizione dei locali prevista dall'articolo L. 322-2 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione, o nel caso in cui sia necessario aggiornarle, il suddetto ufficiale giudiziario potrà essere assistito, durante una delle visite, da un professionista abilitato incaricato di redigere le varie diagnosi immobiliari previste dalla normativa vigente.



In applicazione degli articoli L. 322-13 e R. 322-64 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione, sarà infine necessario, nella sentenza di aggiudicazione, dichiarare che detta sentenza costituisce un titolo di sfratto nei confronti della Parte esecutata e ordinare lo sfratto della Parte esecutata e di tutti gli occupanti per suo conto dal bene immobile pignorato in quanto l'emananda sentenza dovrà giovare all'aggiudicatario definitivo non appena saranno state completate le formalità previste dal capitolato delle condizioni di vendita, in particolare il pagamento delle spese tassate e il pagamento o il deposito del prezzo.

### PER QUESTI MOTIVI

Visti i documenti menzionati sull'elenco allegato al presente atto,

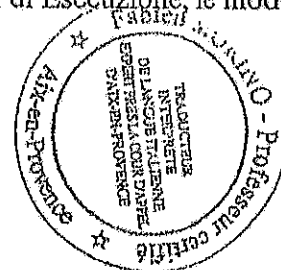
Visti gli articoli L. 311-1 e seguenti e R. 311-1 e seguenti del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione,

Dichiarare valido il presente pignoramento immobiliare alla luce dei testi applicabili,

Menzionare l'importo determinato per il credito dei creditori istanti solidali in capitale, spese, interessi ed altre somme accessorie, ossia € 107.059,26, alla data del 15 febbraio 2022, oltre alle somme precisate nel precetto di pagamento.

Determinare, ai sensi dell'articolo R. 322-15 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione, le modalità di prosecuzione della procedura ed ordinare, se del caso, la vendita forzata.

Statuire quanto dalla Legge previsto in caso di impugnazione.



#### Nell'ipotesi di una vendita amichevole :

- assicurarsi che possa essere conclusa in condizioni soddisfacenti, tenendo conto della situazione del bene, delle condizioni economiche del mercato e dell'eventuale diligenza del debitore ;
- determinare l'importo del prezzo al di sotto del quale il bene immobile non può essere venduto in considerazione delle condizioni economiche del mercato nonché, se del caso, le condizioni specifiche della vendita ;
- dichiarare che tale prezzo sarà al netto di tutti gli oneri e sarà interamente depositato, nonostante gli obblighi del Notaio di pagare varie spese e l'eventuale plusvalenza sul ricavato della vendita ;
- fissare ed addebitare le spese della prosecuzione della vendita, su richiesta del creditore istante ;
- fissare la data dell'udienza alla quale il caso sarà chiamato entro un termine che non può superare i quattro mesi ;
- ordinare che, dopo l'udienza di richiamo dell'articolo R. 322-25 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione, e se le condizioni di quest'articolo sussistono, il Notaio incaricato della vendita dovrà procedere al trasferimento dei fondi depositati alla Cassa Depositi e Prestiti, dopo la sentenza che accerterà la vendita, alla persona designata per tutelare i fondi, ai sensi del capitolato delle condizioni di vendita.

#### Nell'ipotesi in cui sarà ordinata la vendita forzata :

- fissare la data dell'udienza in occasione della quale si procederà alla vendita forzata ai sensi dell'articolo R. 322-26 del Codice delle Procedure Civili di Esecuzione ;

- designare la SCP COHEN TOMAS TRULLU, che ha steso il verbale di descrizione dei beni, o qualsiasi altro ufficiale giudiziario a scelta del Giudice dell'Esecuzione in materia Immobiliare, allo scopo di garantire due visite dei beni pignorati, con l'assistenza, se del caso, di un fabbro della forza pubblica ;
- dichiarare che detto ufficiale giudiziario potrà essere assistito, durante una delle visite, da un professionista abilitato incaricato di redigere o aggiornare le varie diagnosi immobiliari previste dalla normativa vigente ;
- dichiarare che l'emananda sentenza, con la quale sarà designato l'ufficiale giudiziario incaricato delle visite, dovrà essere data a conoscenza degli occupanti dei beni pignorati almeno tre giorni prima delle visite ;
- convalidare le diverse diagnosi immobiliari già effettuate relativamente ai beni pignorati o ulteriormente stese prima del giorno della vendita ;
- dichiarare che la sentenza di aggiudicazione costituisce un titolo di sfratto nei confronti della Parte esecutata e ordinare, in detta sentenza, lo sfratto della Parte esecutata e di tutti gli occupanti per suo conto dal bene immobile pignorato in quanto l'emananda sentenza dovrà giovare all'aggiudicatario definitivo non appena saranno state completate le formalità previste dal capitolato delle condizioni di vendita, in particolare il pagamento delle spese tassate e il pagamento o il deposito del prezzo.

Condannare l'autore di qualsiasi impugnazione al pagamento della somma di € 3.000 ai sensi delle disposizioni dell'articolo 700 del Codice di Procedura Civile.

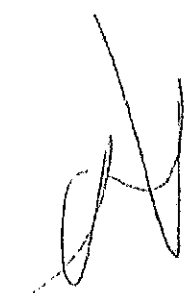
Ordinare che la totalità delle spese processuali siano considerate spese privilegiate di vendita, fra cui in particolare il costo delle visite e delle varie diagnosi immobiliari nonché il loro aggiornamento e la remunerazione prevista dalle disposizioni degli articoli A. 444-187 e seguenti, A. 444-191 e A. 444-91 del Codice del Commercio, da assegnare all'Avv. Jérôme LACROUTS.

CON RISERVA

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTATI IN SEDE DI UDIENZA

- Copia esecutiva di un atto di vendita contenente un prestito concesso dal « CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE MÉDITERRANÉE » a beneficio della Signora Fiorella PINELLI in PERAZZO, ricevuta dall'avv. Jean-Michel SEGUIN, Notaio associato a MENTONE (06500), in data 21 marzo 2006,
- Un modulo di iscrizione di privilegio del prestatore di somme di soldi e di ipoteca convenzionale pubblicato il 19 maggio 2006, Volume 0604P03 2006 V, numero 831,
- Una lettera raccomandata con avviso di ricezione valida come messa in mora inviata dal « CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT-CIFD » alla Signora Fiorella PERAZZO il 1 settembre 2021,
- Un precetto di pagamento valido come pignoramento al fin della vendita notificato alla Signora Fiorella PINELLI dalla SCP COHEN TOMAS TRULLU, il 14 marzo 2022.

Nous, Fabien MORINO,  
Expert en langue italienne  
près la cour d'appel d'Aix-en-Provence,  
certifions l'exactitude de notre traduction,  
que nous avons effectuée personnellement  
Original en langue *italienne*  
Copie du document en langue *italienne*  
Fait à Aix-en-Provence




le 09/06/2022

NE VARIETUR  
N° 48/18

DOSSIER : BR/221004/ MD/IL/IL  
AFFAIRE : CIFD / PINELLI - PERAZZO

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE  
Sylvie COHEN  
Pierre TOMAS  
Elisabeth TRULLU  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS  
7, rue Grimaldi  
06000 NICE Tél. 04 93 88 20 02

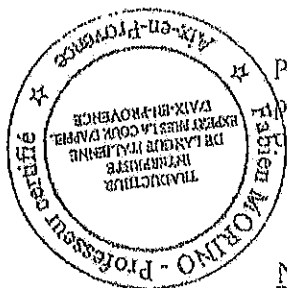
323 548

ASSIGNATION A COMPARAITRE  
A L'AUDIENCE D'ORIENTATION  
DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIERE  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, et le

A LA REQUETE DE :

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT- CIFD, Société Anonyme au capital de 124.821.703 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 379 502 644, agissant par son représentant légal en exercice domicilié au siège social sis à PARIS CEDEX 8 (75384), 26-28 rue de Madrid, venant aux droits de la Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE, société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 78.755.064€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B391654399 ayant son siège social à MARSEILLE (13002), 31 rue de la République, en vertu de la fusion par voie d'absorption à effet du 1er décembre 2015 enregistrée au SIE de PARIS le 2 décembre 2015 bordereau 2015/4 013 case N°51.



Pour qui domicile est élu au cabinet et constitution d'avocat est faite en la personne de Maître Jérôme LACROUX, Avocat au barreau de NICE, dont le siège est à NICE (06000), 21 boulevard Dubouchage,

NOUS : le soussigné, Maître Pierre TOMAS, Huisier de Justice associé au sein de la S.C.R. Sylvie COHEN, Pierre TOMAS, Elisabeth TRULLU, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice dont le siège social est à NICE (06000), 7, rue Grimaldi

AVONS DONNE ASSIGNATION A :

Madame Fiorella PINELLI épouse PÉRAZZO, née le 23 avril 1955 à CARPI (ITALIE), de nationalité italienne, conseiller en droit commercial, domiciliée en ITALIE, à CARPI, Via Melograno 12,

*Manzoni*  
TRADUIT DE L'ITALIEN  
SUR 7 PAGES

DE COMPARAITRE ET SE TROUVER LE :

Judi 6 octobre 2022 à 09H00

Par-devant le Juge de l'Exécution Chambre Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, statuant en audience publique, 3, Place du Palais de Justice Place du Palais 06300 NICE.

ATTENTION

Cette assignation à une audience d'orientation fait suite à la publication au Service de la Publicité Foncière du commandement de payer valant saisie signifié le 30 mars 2022.

L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Faute pour vous de comparaître dans les conditions ci-après précisées, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire. Si vous n'êtes pas présent ou représenté à l'audience par un avocat postulant inscrit au Barreau de NICE (article 5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019), un jugement sera rendu et la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier.

Il vous est fait sommation de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté soit au greffe du juge de l'exécution immobilière où il sera déposé cinq jours ouvrables au plus tard après la présente assignation, soit au Cabinet de l'avocat poursuivant Maître LACROUTS, sur rendez-vous, dont les coordonnées figurent ci-dessus.

La mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de 36.000 Euros (TRENTE SIX MILLE euros). Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

Vous pouvez demander au Juge de l'Exécution Immobilière à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du Juge de l'Exécution Immobilière, au plus tard lors de l'audience d'orientation, par conclusions d'avocat constitué.

En outre, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation, à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à cette audience. Dans ce cas la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.



L'article R. 322-16 du Code des Procédures Civiles d'exécution prévoit que :  
« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code. »

L'article R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'exécution prévoit que :  
« La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »

Le débiteur, qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 et son décret d'application n° 2020-1717 du 28 décembre 2020. Il doit, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège du Tribunal Judiciaire de son domicile.

### PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER

Conformément à l'article R. 322-4 du Code des Procédures Civiles d'exécution, le créancier poursuivant est bien fondé à faire délivrer la présente assignation aux fins de comparution du débiteur devant le Juge de l'Exécution Immobilière à l'audience d'orientation.

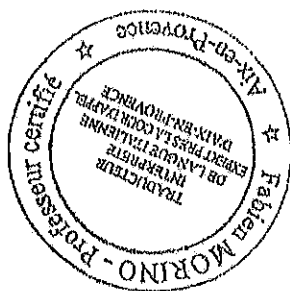
L'article R. 322-15 du Code des Procédures Civiles d'exécution prévoit que :  
« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

### A) LA VALIDITE DE LA SAISIE

#### 1°) La créance

Le requérant est créancier de Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO pour la somme de 107.059,26 € arrêtée au 15 février 2022 outre intérêts, majoration d'intérêts, indexations, pénalités, clauses pénales et frais, tant antérieurs que postérieurs à la date d'arrêt de compte ci-dessus.



Cette créance est due en vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE au profit de Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO, du Ministère de Maître Jean-Michel SEGUIN, Notaire associé à MENTON (06500), en date du 21 mars 2006,
- Un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié le 19 mai 2006, Volume 0604P03 2006 V, numéro 831,
- Un courrier recommandé avec accusé réception valant mise en demeure du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT – CIFD à Madame Fiorella PERAZZO du 1<sup>er</sup> septembre 2021,
- Un commandement de payer valant saisie-vente signifié à Madame Fiorella PINELLI par la SCP COHEN TOMAS TRULLU, le 14 mars 2022.

Il s'agit d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible conforme aux conditions de l'article L. 311-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

*« Le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires. »* (Article R. 322-18 du Code des Procédures Civiles d'exécution).

#### 2°) La saisie

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie par exploit de la SCP COHEN TOMAS TRULLU, en date du 30 mars 2022 régulièrement publié le 4 mai 2022 au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de NICE, Volume 0604P01 2022 S, numéro 63.

La saisie porte sur :

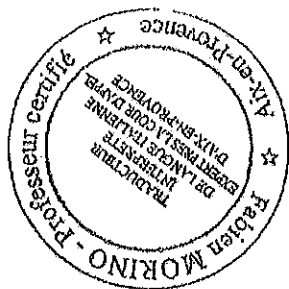
UN STUDIO (Lot 57) au premier étage,  
Et les 503/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans un ensemble immobilier dénommé "Résidence Limbania", sis à MENTON (06500), 122 impasse de la Maison Russe.

Cadastré section BM numéro 107.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 17 septembre 1986, Volume 86 P, numéro 2930 ; et de modificatifs publiés les 17 décembre 1986, Volume 86 P, numéro 4115; le 23 juillet 1997, Volume 97 P, numéro 2820; le 20 janvier 1999, Volume 99 P, numéro 216, suivi d'une attestation rectificative publiée le 14 avril 1999, Volume 99 P, numéro 1660; les 31 mars et 10 juin 1999, Volume 99 P, numéro 1454.

Il s'agit de droits réels conformes aux conditions de l'article L. 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.





## B) L'ORIENTATION DE LA SAISIE

### 1°) Les conditions de la vente amiable

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. » (Article R. 322-15 Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

S'il sollicite la vente amiable à l'audience, le saisi devra justifier de la valeur de ses biens immobiliers par des documents objectifs permettant de fixer le prix de vente amiable au regard des conditions économiques du marché en garantissant les droits de tous les créanciers.

Il devra encore justifier de ses diligences pour libérer les lieux dans le délai de quatre mois, prévu à l'article R. 322-21 du Code des procédures Civiles d'exécution.

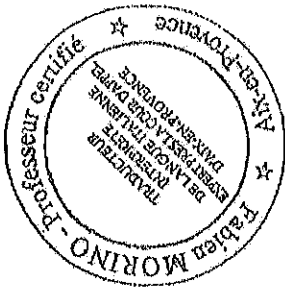
Le saisi devra également indiquer le nom du notaire chargé de la vente et les diligences déjà accomplies à cette fin.

Après l'audience de rappel de l'article R. 322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et si les conditions de cet article sont réunies, il est d'ores et déjà sollicité du juge de l'exécution qu'il ordonne au notaire chargé de la vente, le transfert des fonds qui auront été consignés à la Caisse de Dépôt et Consignation, après le jugement constatant la vente, au séquestre désigné conformément au cahier des conditions de vente.

*Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.*

*Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant. Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.*

*A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois. (Article R. 322-21 Code des procédures Civiles d'exécution.)*



## 2°) Les conditions de la vente forcée

Dans l'éventualité où, conformément à l'article R. 322-15 du Code des procédures Civiles d'exécution, la vente forcée serait ordonnée, le poursuivant est fondé, conformément à l'article R. 322-26 du code susvisé, à solliciter la désignation d'un huissier de justice à l'effet d'assurer deux visites des biens, afin de permettre aux enchérisseurs et éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers saisis

Il y a donc lieu d'ordonner dès à présent la visite des biens saisis avec le concours de la SCP COHEN TOMAS TRULLU, ou tel autre huissier qu'il plaira au Juge de l'Exécution Immobilière de désigner, lequel pourra se faire assister si besoin est d'un serrurier et de la force publique.

A cette fin, et conformément aux dispositions de l'article R 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, il y a également lieu de valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis ou qui seront ultérieurement établis avant le jour de la vente.

Pour le cas où ces rapports seraient utiles ou nécessaires à la vente et n'auraient pas été établis au moment de l'établissement du procès-verbal de description des lieux prévu à l'article L. 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, ou s'il était nécessaire de les actualiser, ledit huissier pourra se faire assister, lors de l'une des visites, d'un professionnel agréé chargé d'établir les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur.

En application des articles L. 322-13 et R. 322-64 du Code des Procédures Civiles d'exécution, il y aura enfin lieu, dans le jugement d'adjudication, de dire que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi et d'ordonner l'expulsion du saisi et de tous occupants de son chef des biens saisis, la décision à intervenir de ce chef devant profiter à l'adjudicataire définitif dès l'accomplissement des formalités prévues au cahier des conditions de vente, notamment le paiement des frais taxés et du versement ou de la consignation prix.

### PAR CES MOTIFS

Vu les pièces énumérées selon bordereau annexé aux présentes,

Vu les articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Déclarer valide la présente saisie immobilière au regard des textes applicables,



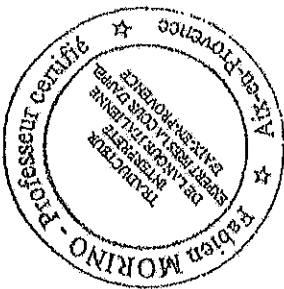
Mentionner le montant retenu pour la créance des créanciers poursuivants solidaires en principal, frais, intérêts et autres accessoires à la somme de 107.059,26 € au 15 février 2022 outre les sommes portées pour mémoire dans le commandement.

Déterminer, conformément à l'article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution, les modalités de poursuite de la procédure et ordonner le cas échéant la vente forcée.

Statuer ce que de droit en cas de contestation.

Dans l'hypothèse d'une demande de vente amiable :

- s'assurer qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ;
- fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente ;
- déclarer que ce prix sera net de toutes charges et sera intégralement consigné, nonobstant les obligations du notaire de payer divers frais et la plus-value éventuelle sur le produit de la vente ;
- taxer les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant ;
- fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois ;
- ordonner, qu'après l'audience de rappel de l'article R. 322-25 du Code des procédures civiles d'exécution et si les conditions de cet article sont réunies, le notaire chargé de la vente devra transférer les fonds consignés à la Caisse de Dépôt et Consignation, après le jugement constatant la vente, au séquestre désigné conformément au cahier des conditions de vente.



Dans l'hypothèse où la vente forcée serait ordonnée :

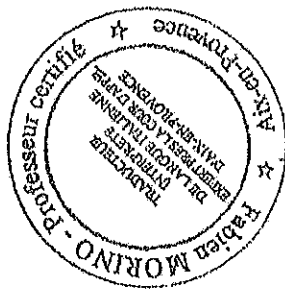
- fixer la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée conformément à l'article R. 322-26 du Code des procédures civiles d'exécution;
- désigner la SCP COHEN TOMAS TRULLU, qui a établi le procès-verbal de description des biens, ou tel autre huissier qu'il plaira à Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilière de désigner, pour assurer deux visites des biens saisis, en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ;
- déclarer que ledit huissier pourra se faire assister, lors de l'une des visites, d'un ou plusieurs professionnels agréés chargé d'établir ou d'actualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur;
- déclarer que la décision à intervenir, désignant l'huissier de justice pour assurer les visites, devra être, trois jours au moins avant les visites, portée à la connaissance des occupants des biens saisis ;

- valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis ou qui seront ultérieurement établis avant le jour de la vente ;
- déclarer que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi et ordonner, dans le jugement d'adjudication, l'expulsion du saisi et de tous occupants de son chef des biens saisis, la décision à intervenir de ce chef devant profiter à l'adjudicataire définitif dès l'accomplissement des formalités prévues au cahier des conditions de vente, notamment le paiement des frais taxés et le versement ou la consignation du prix.

Condamner tout contestant au paiement d'une somme de 3.000 Euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ordonner que les dépens seront pris en frais privilégiés de vente, qui comprendront notamment le coût des visites et des divers diagnostics immobiliers et de leur actualisation et la rémunération prévue par les dispositions des articles A. 444-187 et suivants, A. 444-191 et A. 444-91 du Code de Commerce, dont distraction au profit de Maître Jérôme LACROUTS.

SOUS TOUTES RESERVES



LISTE DES PIECES DONT IL SERA FAIT ETAT

La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE au profit de Madame Fiorella PINELLI épouse PERAZZO, du Ministère de Maître Jean-Michel SEGUIN, Notaire associé à MENTON (06500), en date du 21 mars 2006,

- Un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié le 19 mai 2006, Volume 0604P03 2006 V, numéro 831,
- Un courrier recommandé avec accusé réception valant mise en demeure du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT – CIFD à Madame Fiorella PERAZZO du 1<sup>er</sup> septembre 2021,
- Un commandement de payer valant saisie-vente signifié à Madame Fiorella PINELLI par la SCP COHEN TOMAS TRULLU, le 14 mars 2022.

Nous, Fabien MORINO,  
Expert en langue italienne  
près la cour d'appel d'Aix-en-Provence,  
certifions l'exactitude de notre traduction,  
que nous avons effectuée personnellement  
Original en langue *italienne*  
Copie du document en langue *italienne*  
Fait à Aix-en-Provence

6 09 / 08 / 2022



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
NICE 1**

**22 RUE JOSEPH CADEI  
06182 NICE CEDEX 2  
Mél. : [spt.nice1@dgtfp.finances.gouv.fr](mailto:spt.nice1@dgtfp.finances.gouv.fr)**



**FINANCES PUBLIQUES**

**Société CABINET DRAILLARD  
68 AVENUE DE GRASSE  
LE BOCAGE  
06400 CANNES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 16/05/2022

0604P01 2022H32045

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/2022 au 13/05/2022

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
83	MENTON	BM 107		57
				(A)
				(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

NICE 1

Demande de renseignements n° 0604P01 2022H32045  
déposée le 13/05/2022, par la Société CABINET DRAILLARD

Réf. dossier : ADRE MENTON BM107 LOT 57

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/2022 au 01/05/2022 (date de mise à jour fichier)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,  
[ x ] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 02/05/2022 au 13/05/2022 (date de dépôt de la demande)  
[ x ] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A NICE 1, le 16/05/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Jacques CHERBETIAN

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

**CERTIFICAT DE DEPOT DU 02/05/2022 AU 13/05/2022**

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
04/05/2022 D17805	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI TOMAS NICE	30/03/2022	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPEMENT- CIFD PINELLI	0604P01 S00063

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.



# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE  
DIX-HUIT MAI**

**ALA REQUETE DE :**

Le **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT-CIFD**, Société Anonyme au capital de 124.821.703 €uros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 379 502 644, agissant par son représentant légal en exercice domicilié au siège social sis à PARIS CEDEX 8 (75384) 26-28 Rue de Madrid, venant aux droits de la Société **CREDIT IMMOBILIER DE France MEDITERRANEE**, société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 78.755.064 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B391654399 ayant son siège social à MARSEILLE (13002), 31 Rue de la République, en vertu de la fusion par voie d'absorption à effet du 1<sup>er</sup> décembre 2015 enregistrée au SIE de PARIS le 2 décembre 2015 bordereau 2015/4 013 case N°51.

Pour qui domicile est élu au cabinet et constitution d'avocat est faire en la personne de Maître Jérôme LACROUTS, membre associée de la **SCP BERLINER – DUTERTRE – LACROUTS**, Société d'Avocats au **Barreau de NICE**, dont le siège social est à NICE (06000), 21 Boulevard Dubouchage,

En vertu d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifié en date du 30 mars 2022

Et

En vertu de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19.12.2011, Articles L142-1, L142-2 et L142-3, reproduits ci-après :

Art. L142-1 : *En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.*

*Dans les mêmes conditions, il peut être procédé à l'ouverture des meubles.*

Art. L142-2 : *Lorsque l'huissier de justice a pénétré dans les lieux en l'absence du débiteur ou de toute personne s'y trouvant, il assure la fermeture de la porte ou de l'issue par laquelle il est entré.*

Art. L142-3 : *A l'expiration d'un délai de huit jours à compter d'un commandement de payer signifié par un huissier de justice et resté sans effet, celui-ci peut, sur justification du titre exécutoire, pénétrer dans un lieu servant à l'habitation et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles.*

En vertu du Décret n° 2012-783 du 30.05.2012, Articles R322-1, R322-2 et R322-3, reproduits comme suit :

Art R322-1 : *A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2.*

Art. R322-2 : *Le procès-verbal de description comprend :*

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;*
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;*
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;*

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

Art. R322-3 : L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité.

**JE, PIERRE TOMAS, MEMBRE DE LA SCP  
S.COHEN - P.TOMAS - E.TRULLU, HUISSIERS DE  
JUSTICE ASSOCIES A LA RESIDENCE DE NICE, Y  
DEMEURANT 7 RUE GRIMALDI,**

Ai procédé aux constatations suivantes.

Les biens dont s'agit sont situés sur la commune de Menton (06500), 122 Impasse de La Maison Russe, Résidence « Limbania » dans le bâtiment D au 2<sup>ème</sup> étage à droite de l'ascenseur.

**SYNDIC**

Le cabinet SOGIM, 6 Avenue Maréchal Foch, 06190 Roquebrune Cap Martin.

La copropriété bénéficie d'un gardien.

**OCCUPATION**

Le bien est occupé par Monsieur DABBOUBI Aziz, selon bail en location meublée, dont copie est annexée au présent.

**PARTIES COMMUNES**

Elles sont en bon état d'usage et d'entretien, équipées d'un ascenseur.

Le bien se compose de la façon suivante : entrée cuisine, salle d'eau, séjour pièce principale.

↳ **ENTREE CUISINE**

Plafond : peinture mauvais état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : peinture et carreaux grés faïencés, très mauvais état d'usage et d'entretien

Sol : carreaux, très mauvais état d'usage et d'entretien

Pièce aérée par une fenêtre sur cour intérieure, menuiserie aluminium, double vitrage

Cuisine équipée sommairement.

Dans l'entrée, un placard penderie intérieur aménagé.

↳ **SALLE D'EAU / W-C**

Plafond : peinture fortement dégradée, écaillée.

Murs et parois : carreaux grés faïencés très mauvais état d'usage et d'entretien.

Sol : carrelage, en très mauvais état d'usage et d'entretien

Pièce aérée par une fenêtre sur cour, menuiserie aluminium, double vitrage.

Equipements :

- un lavabo sur colonne
- une cabine de douche
- un W-C
- un convecteur électrique

Un petit cumulus vertical suspendu de marque PACIFIC.

↙ **SEJOUR PIECE PRINCIPALE**

Plafond : crépi peint très mauvais état d'usage et d'entretien, fortement écaillé.

Murs et parois : revêtement, en mauvais état d'usage et d'entretien.

Sol : carrelage mauvais état d'usage et d'entretien

Présence d'un convecteur électrique.

Pièce aérée par deux fenêtres sur cour intérieure, menuiserie aluminium, double vitrage.





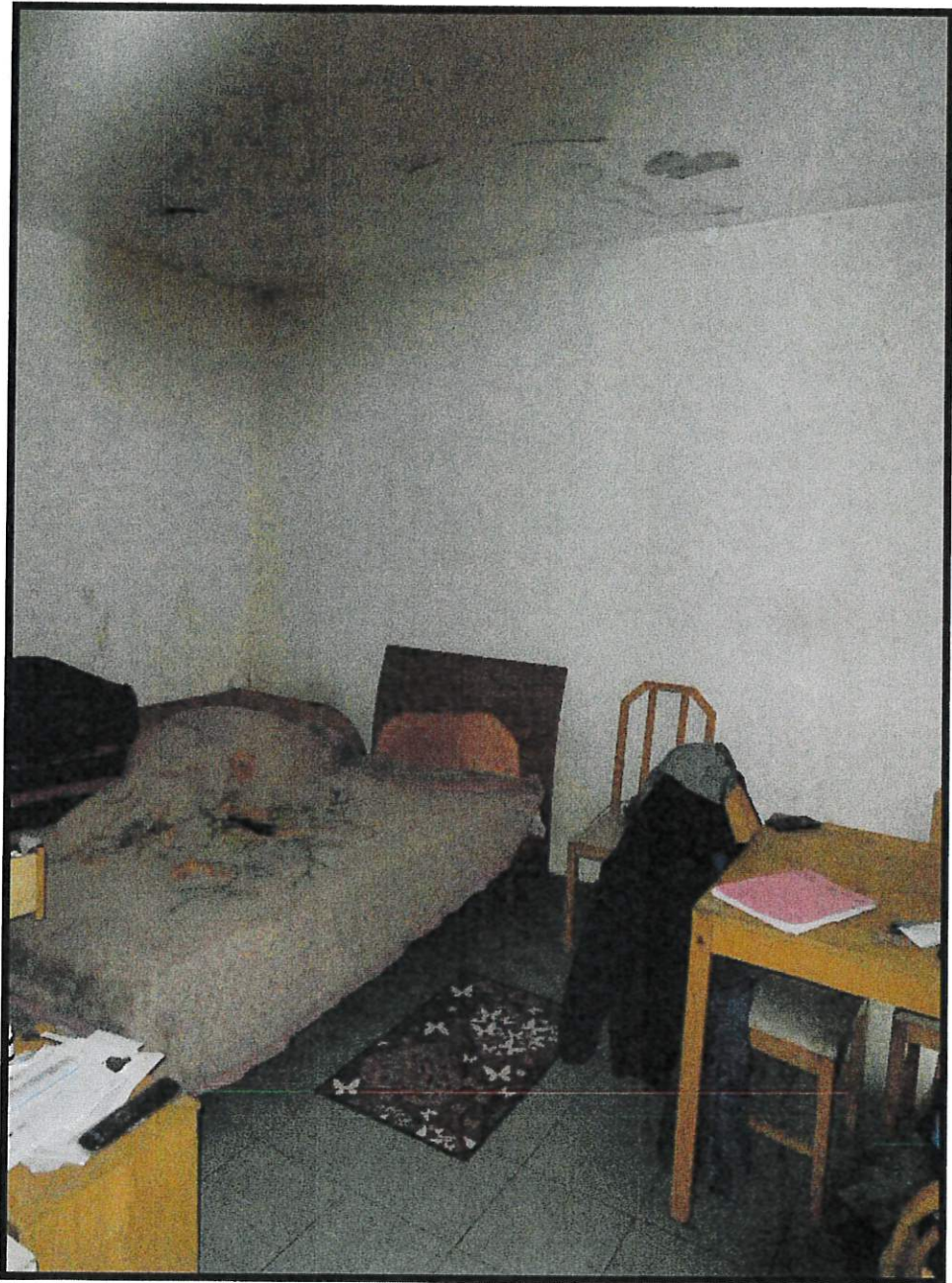
**PARTIES COMMUNES**

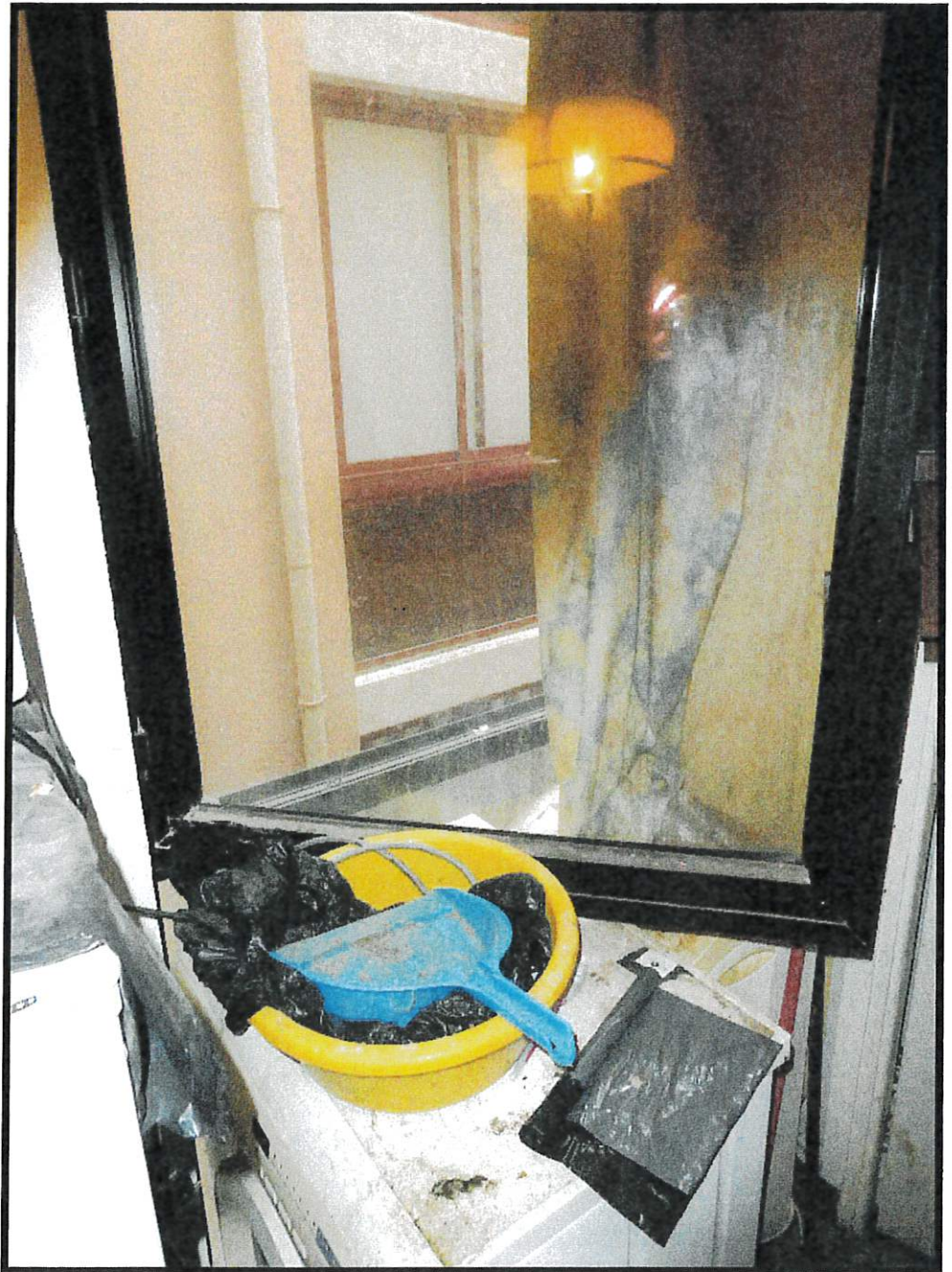


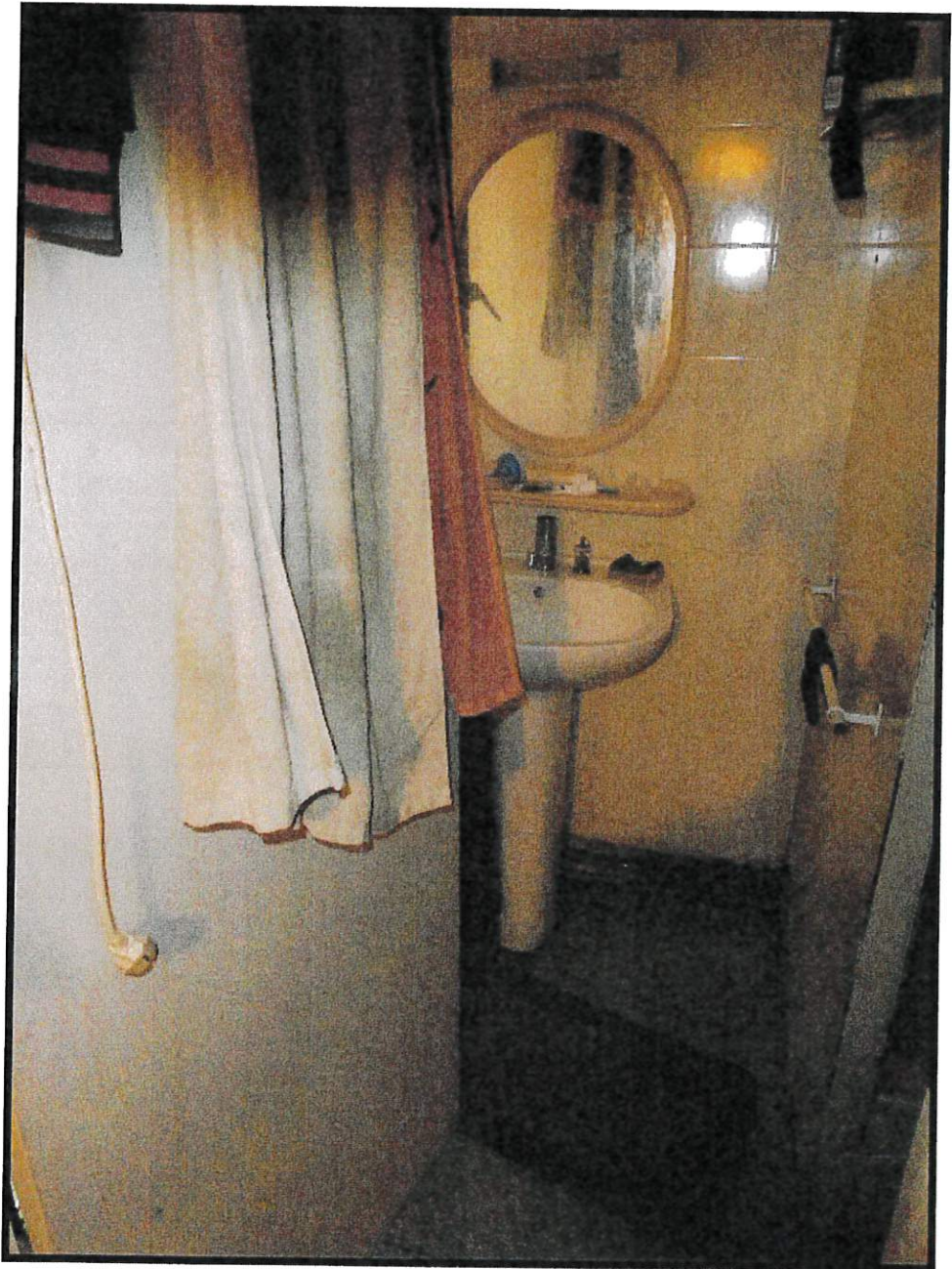
PARTIES PRIVATIVES











**PROCES VERBAL DESCRIPTIF - 18.05.2022**

Telles sont les constatations que j'ai faites.

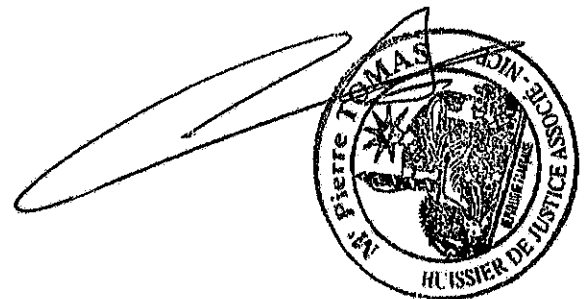
Ma mission étant terminée, j'ai clos et arrêté mes opérations et de tout ce qui précède, je dresse le présent procès-verbal descriptif, pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE

EMOLUMENTS Art R444-3 C Com. ....	219,16
FRAIS DE DEPLACEMENT .....	7,67
TVA .....	45,36
	<hr/> 272,19
JURIS EXPERTISES .....	250,00
	<hr/>
<b>TOTAL EUROS</b>	<b>522,19</b>

**COUT : CINQ CENT VINGT DEUX EUROS ET DIX NEUF CENTIMES**



Fin de la prestation : 15 heures 30  
Durée de référence : 1 heure  
Motif de l'urgence : aucun

323.298

# MENTON IMMO

2, avenue Boyer - 06500 MENTON

TEL : 04.93.28.00.58

FAX : 04.93.35.63.48

## CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX VACANTS MEUBLES

LOCATION MEUBLEE

SOUMIS AUX ARTICLES L.631-1 (modifié par la loi du 18/01/2005) et suivants du C.C.H

### ENTRE LES SOUSSIGNES

Nom et adresse du ou des bailleur(s) : Madame PERAZZO-PINELLI Fiorella, Via del Melograno 12, 41012 FOSSOLI DI CARPI (MO) ITALIE

Nom et adresse du ou des locataire(s) : Monsieur Dabboubi Abdelaziz, Né le 23/12/1981 à Gafsa Tunisie

#### Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes

#### CONSISTANCE, SITUATION ET DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> Appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/> STUDIO
SITUATION (adresse)	« LE LIMBANIA » 122, Impasse de la maison Russe 06500 MENTON
DESIGNATION DES LOCAUX, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES d'usage privatif	Au 2 <sup>ème</sup> étage : Studio meublé composé d'une entrée, d'une salle d'eau avec WC et d'un séjour avec coin cuisine équipée. Superficie 22 m2
DEPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Parking <input type="checkbox"/> Cave
PARTIES ET EQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> Espace vert <input checked="" type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> gardiennage <input checked="" type="checkbox"/> ascenseur <input checked="" type="checkbox"/> vide-ordure
EQUIPEMENT MEUBLES OBJETS MOBILIERS	Selon inventaire établi contradictoirement entre les parties et joint obligatoirement au présent contrat.
DESTINATION DES LOCAUX LOUES	Les lieux sont loués à l'usage d'habitation exclusivement.

LE LOCATAIRE déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir visités et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Un état des lieux, établi contradictoirement, est annexé au présent contrat.

# CONDITIONS GENERALES

## I. DUREE - RESILIATION

La durée du contrat est indiquée en page 3 (un an renouvelable par tacite reconduction ou inférieure à un an pour les locations liées aux dispositions relatives aux hôtels meublés).

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- PAR LE LOCATAIRE : à tout moment, en prévenant 2 mois à l'avance ;
- PAR LE BAILLEUR : en prévenant le locataire trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions. Le bailleur doit motiver son refus de renouvellement du bail soit par son désir de reprendre le logement pour l'habiter, soit pour le vendre ou soit pour un motif légitime et sérieux notamment l'insécurité par le locataire de l'une de ses obligations essentielles.

Si le renouvellement est assorti d'une modification des conditions initiales il doit être notifié au locataire 3 mois avant l'expiration du contrat.

En cas d'acceptation de l'offre par le locataire, le contrat est renouvelé pour 1 an.

## II. LOYER

Le montant du loyer librement fixé et le terme de paiement sont indiqués dans les conditions particulières Art. 4 et 5.

Révision du loyer - Dans le cas où la durée du contrat éventuellement renouvelé par tacite reconduction dépasse la durée d'une année, le loyer sera révisé à chaque date anniversaire de la prise d'effet du contrat par l'application de la variation annuelle de la valeur de l'indice trimestriel national I.N.S.E.E. du coût de la construction. L'indice de base est précisé par les parties dans les conditions particulières art.6. L'indice servant au calcul de la révision étant le dernier publié à la date de la révision.

Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de délivrer quittance des loyers et des charges payées.

## III. CHARGES

Le montant des charges s'ajoute à celui du loyer. Les parties conviennent, à l'art.4 des conditions particulières, d'un mode de calcul et de paiements des charges mensuelles adapté à la durée de la location.

Charges forfaitaires (durée de location inférieure à un an) : le montant des charges locatives mensuelles, exprimées en un pourcentage du loyer est forfaitaire et définitif. Si la durée de la location devient supérieure à un an par le jeu de la tacite reconduction, il sera régularisé dans la forme et le délai prévu ci-dessous.

Charges réelles (durée de location supérieure à un an) : les charges sont exigibles en contrepartie : des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des charges récupérables définies par le décret n°87-713 du 26/09/1987, et plus généralement, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, du droit de bail ou TVA et des impositions et qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges locatives donnent lieu au versement de provisions mensuelles et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle dans la forme et le délai prévu ci-dessous. Si le locataire interrompt le contrat avant l'échéance annuelle, les provisions peuvent, au gré du bailleur, et à des fins de simplification, être considérées comme forfaitaires et définitives.

Régularisation des charges : Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur communique au locataire le décompte des charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.

## IV. DEPOT DE GARANTIE

À la signature des présentes, le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme fixée dans les conditions particulières art. 7 ne dépassant pas deux fois le loyer de base à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer. Ce dépôt, non productif d'intérêt et non révisable, sera restitué au locataire dans un délai maximum de trois mois à compter du départ du locataire - (Le départ étant entendu après résiliation des abonnements eau, Edf, Gdf, câble et Télécom, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat, complet déménagement et remise des clés) - déduction faite de toutes les sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, notamment pour la remise en état de la chose louée, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

## V. OBLIGATIONS

La présente location qui relève des dispositions du Code Civil sur la louage est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

Obligations du locataire - Le locataire s'oblige : à payer le loyer et les charges aux termes convenus, à acquitter toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation et autres tant pendant l'occupation qu'à son départ afin que le bailleur ne soit ni recherché, ni inquiété à ce sujet ; à se conformer aux usages, aux règlements de police, au règlement de copropriété et à un règlement intérieur ; à user paisiblement des locaux loués sans excéder le nombre d'occupants prévus par les conditions particulières art.8 ; à ne rien faire qui puisse, de son fait ou de celui des personnes qui l'accompagnent, nuire à la bonne tenue de l'immeuble, à la tranquillité des voisins ou des autres occupants du lieu (tapage, bruit, fumées ou autres) ; à ne pas prêter ni sous-louer en tout ou en partie, les lieux loués, même provisoirement ou à titre gracieux ; à ne rien déposer dans les parties communes (véhicule, cycles, voiture d'enfant ...) ; à ne pas faire usage d'équipements supplémentaires (chauffage, électroménager) sans avoir obtenu l'autorisation écrite du bailleur, à indemniser le bailleur pour les dégradations engendrées par ces équipements ; à ne pas exercer, dans les lieux loués, une activité commerciale, artisanale, industrielle, libérale ou professionnelle ; à répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sur les biens meubles ou immeubles dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ou d'en rembourser le coût au bailleur, de prendre en charge les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malusage, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'art. 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux ; à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du loyer ; à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre ; à laisser visiter les lieux en vue de la vente ou de la location deux heures par jour les jours ouvrables. L'horaire sera défini d'un commun accord entre les parties ou à défaut les visites auront lieu entre 17 et 19 heures.

## VI. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location ou en état de fonctionnement ; d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## VII. ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE

Un état des lieux et un inventaire, établis contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, sont joints au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

## VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE - PENALE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, de tout ou partie des charges, ou en cas d'insécurité de l'une des clauses du présent bail, et un mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit s'il plaît au bailleur. En cas de refus de quitter les lieux, l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé. Les frais de poursuites et de recouvrement resteront à la charge du locataire. Les loyers impayés porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. A peine de forclusion, avant l'expiration du délai d'un mois prévu par le commandement. Si, à l'expiration du congé, le preneur ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, et outre les charges, une redevance fixée par avance à une somme journalière égale à dix pour cent du loyer mensuel, et sans que ce paiement implique renonciation à la résiliation acquise du bail.

## IX. CONDITION SUSPENSIVE

Le contrat est enchi sous la condition suspensive du départ du précédent locataire. En cas de retard dans le départ ou de refus de libérer les lieux par l'ancien locataire, le preneur renonce par avance à toute demande de dommages et intérêts.

## X. SOLIDARITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de « le locataire » ; entre les héritiers ou représentants du locataire en cas de décès (sous réserve de l'article 892 de Code civil). Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

## XI. FRAIS

En cas d'enregistrement (non obligatoire), les honoraires et frais d'enregistrement des présentes sont supportés par le locataire qui s'y engage.

## CONDITIONS PARTICULIERES

1-DUREE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION	<input type="checkbox"/> <u>LOGEMENT CONSTITUANT LA RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE</u> <input checked="" type="checkbox"/> 1 an renouvelable par tacite reconduction <input type="checkbox"/> inférieure à 1 an, soit            mois, pour les locations liées aux dispositions relatives aux hôtels meublés	
2 - Date de prise d'effet Date d'échéance	Le contrat prendra effet le : <b>04 Décembre 2009</b> Pour se finir le : <b>03/12/2010</b>	
3 - Duré du Préavis	La durée du préavis est fixée à <b>deux mois</b>	
4-PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes	Somme en lettres	Somme en chiffres
	Quatre cent vingt Euros	<b>420.00 €</b>
charges réelles (provisions)	Trente Euros	<b>30.00 €</b>
<b>TOTAL MENSUEL</b>	<b>QUATRE CENT CINQUANTE EUROS</b>	<b>450.00 €</b>
5-TERMES DU PAIEMENT	Le <b>TOTAL MENSUEL</b> est payable d'avance le <b>05</b> de chaque mois à l'agence <b>MENTON IMMO</b>	
6- REVISION DU LOYER	Le loyer sera révisé chaque année le <b>1<sup>er</sup> Décembre</b>  3 <sup>ème</sup> trimestre 2009 INDICE DE REFERENCE (ICC)            Valeur: <b>117.41</b>	
7-DEPOT DE GARANTIE Conservée par le mandataire	Somme en chiffres	Somme en lettres
	<b>500 €</b>	<b>CINQ CENT EUROS</b>
8-NOMBRE D'OCCUPANTS	<b>CLAUSE PARTICULIERE</b>	
9 -Le cas échéant HONORAIRES LOCATAIRE H.T HONORAIRES LOCATAIRE TTC	Honoraires de négociation	Honoraires de rédaction    Frais de dossier
	<b>350 €</b>	

Les parties déclarent et reconnaissent avoir reçu ce jour :

- PASS-GRL N° : 393115
- Inventaire du mobilier et objets mobiliers
- Etat des lieux contradictoire à la remise des clés
- Les clés des locaux (nombre indiqué sur l'état des lieux)
- Etat des risques + Diagnostic de Performance Energétique

RAYES NULS

.....0.... Mots  
 .....0.....lignes

Fait à    Menton le            04/12/2009

en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE →

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION (facultatif)

*P.O.*  
 AGENCE MENTON IMMO SARL

2, Av. Boyer 06500 MENTON

RCS Menton 428 244 713

GIE SECAP LLOYD'S 30 000 € / 250 000 €

Carte Pro. F & G 974 - NICE

3

Tel 04 93 35 36 78 - Fax 04 93 35 63 45

### CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH

Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment :	Appartement
Nombre de Pièces :	1
Etage :	1er
Numéro de lot :	57
Référence Cadastrale :	BM - 107
Adresse :	Limbania 122 impasse de la Maison Russe 06500 MENTON
Bâtiment :	
Escalier :	
Porte :	
Propriété de :	Monsieur PERAZZO 122 Impasse de la Maison Russe 06500 MENTON
Mission effectuée le :	18/05/2022
Date de l'ordre de mission :	12/05/2022
N° Dossier :	1969 - PERAZZO C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

**Total : 21,70 m<sup>2</sup>**

(Vingt et un mètres carrés soixante-dix)

Commentaires : Néant

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine/Pl.	1er	17,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	1er	4,30 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>21,70 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
<b>Total</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par JURIS EXPERTISES qu'à titre indicatif.

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

Sté JURIS - Cabinet d'Expertises  
«Le Palais Flou»  
12, ave. du Gr. - 06000 NICE  
Tél 04 92 37 01 48 / Fax 04 93 88 63 13  
N° SIRET 519 979 830 - 47 h 09 m



**Le Technicien :**  
Michel PAVISIC

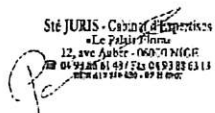
à ANTIBES, le 18/05/2022

**Nom du responsable :**



**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti**

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;  
Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

<b>A</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES</b>	
<b>A.1</b>	<b>DESIGNATION DU BATIMENT</b>	
Nature du bâtiment : <b>Appartement</b>		Escalier :
Cat. du bâtiment : <b>Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)</b>		Bâtiment :
Nombre de Locaux : <b>1</b>		Porte :
Etage : <b>1er</b>		Propriété de: <b>Monsieur PERAZZO</b>
Numéro de Lot : <b>57</b>		<b>122 Impasse de la Maison Russe</b>
Référence Cadastre : <b>BM - 107</b>		<b>06500 MENTON</b>
Date du Permis de Construire : <b>Non Communiquée</b>		
Adresse : <b>Limbania 122 impasse de la Maison Russe</b>		
<b>06500 MENTON</b>		
<b>A.2</b>	<b>DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE</b>	
Nom :	<b>Maître TOMAS</b>	Documents fournis : <b>Néant</b>
Adresse :	<b>7 Rue Grimaldi</b>	Moyens mis à disposition : <b>Néant</b>
	<b>06012 NICE CEDEX</b>	
Qualité :	<b>Particulier</b>	
<b>A.3</b>	<b>EXECUTION DE LA MISSION</b>	
Rapport N° : <b>1969 - PERAZZO A</b>		Date d'émission du rapport : <b>18/05/2022</b>
Le repérage a été réalisé le : <b>18/05/2022</b>		Accompagnateur : <b>Aucun</b>
Par : <b>PAVISIC Michel</b>		Laboratoire d'Analyses : <b>ITGA Aix</b>
N° certificat de qualification : <b>DTI1976</b>		Adresse laboratoire : <b>ArteParc - Bâtiment E Route de la Côte d'Azur - CS n° 30012 13590 MEYREUIL</b>
Date d'obtention : <b>29/10/2017</b>		Numéro d'accréditation : <b>1-1029</b>
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : <b>DEKRA</b>		Organisme d'assurance professionnelle : <b>AXA</b>
Date de commande : <b>12/05/2022</b>		Adresse assurance : <b>Grand Sud Ouest 6 avenue Rouvière 81200 MAZAMET</b>
		N° de contrat d'assurance : <b>10635258504</b>
		Date de validité : <b>01/01/2022</b>
<b>B</b>	<b>CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR</b>	
Signature et Cachet de l'entreprise		Date d'établissement du rapport : <b>Fait à ANTIBES le 18/05/2022</b>
		Cabinet : <b>JURIS EXPERTISES</b>
		Nom du responsable :
		Nom du diagnostiqueur : <b>PAVISIC Michel</b>

*Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.*

## C SOMMAIRE

<b>INFORMATIONS GENERALES</b> .....	<b>1</b>
DESIGNATION DU BATIMENT .....	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION .....	1
<b>CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR</b> .....	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>CONCLUSION(S)</b> .....	<b>3</b>
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION.....	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	3
<b>PROGRAMME DE REPERAGE</b> .....	<b>4</b>
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	4
<b>CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE</b> .....	<b>5</b>
<b>RAPPORTS PRECEDENTS</b> .....	<b>5</b>
<b>RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE</b> .....	<b>5</b>
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION .....	5
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE .....	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE.....	6
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	6
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	6
COMMENTAIRES .....	6
<b>ELEMENTS D'INFORMATION</b> .....	<b>7</b>
<b>ANNEXE 1 – CROQUIS</b> .....	<b>8</b>
<b>ATTESTATION(S)</b> .....	<b>9</b>

**D CONCLUSION(S)**

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

**E PROGRAMME DE REPERAGE**

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

**Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)**

<b>COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER</b>
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

**Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique ( Art R.1334-21)**

<b>COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER</b>
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...), Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
<b>4. Éléments extérieurs</b>	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

## F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 18/05/2022

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

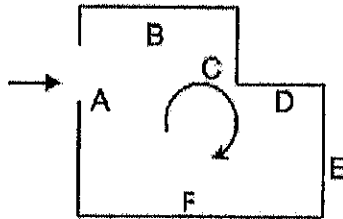
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Sens du repérage pour évaluer un local :



## G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

## H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

### LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Séjour/Cuisine/Pl.	1er	OUI	
2	Salle d'eau/WC	1er	OUI	

**DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE**

N° Local	Local / Partie d'Immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Séjour/Cuisine/Pl.	1er	Mur	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Béton - Carrelage
			Porte d'entrée - Dormant et ouvrant extérieurs	A	Bois
			Porte d'entrée - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois
			Porte-fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant extérieurs	G	Aluminium
			Porte-fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant intérieurs	G	Aluminium
			Porte-fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant extérieurs	H	Aluminium
Porte-fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant intérieurs	H	Aluminium			
2	Salle d'eau/WC	1er	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Béton - Carrelage
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois
			Porte-fenêtre - Dormant et ouvrant extérieurs	B	Aluminium
			Porte-fenêtre - Dormant et ouvrant intérieurs	B	Aluminium

**LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR**

Néant

**LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE**

Néant

**LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.**

Néant

**RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)**

Néant

**LEGENDE**

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante	
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales	ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)	MD : Matériau(x) dégradé(s)	
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation		
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement		
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement		
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP	Evaluation périodique		
	AC1	Action corrective de premier niveau		
	AC2	Action corrective de second niveau		

**COMMENTAIRES**

Néant

## I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

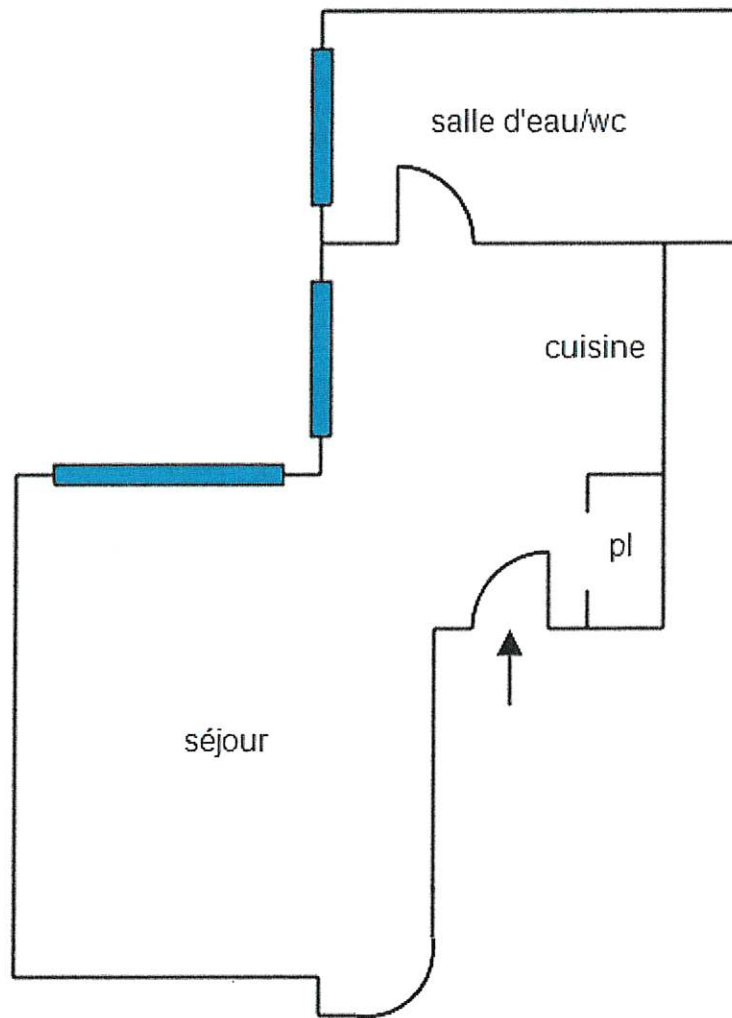
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org)

# ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			
N° dossier :	1969 - PERAZZO		Adresse de l'immeuble : Limbania 122 impasse de la Maison Russe 06500 MENTON
N° planche :	1/1	Version : 0	
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics		Bâtiment – Niveau : Croquis N°1





# ATTESTATION(S)

COURTIER  
GRAS SAVOYE  
GRAND SUD OUEST  
6 AV ROUVIERE  
81200 MAZAMET  
☎ 05 56 00 90 90  
📠 05 56 00 90 91



Assurance et Banque

N°ORIAS 07 001 707 (GRAS SAVOYE)  
Site ORIAS [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

SARL JURIS METRAGES PLANS  
2 PL GENERAL DE GAULLE  
LE COLYSEE  
06600 ANTIBES

### Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire  
Souscrit le 01/07/2020

### Vos références

Contrat  
10635258504  
Client  
691392920

Date du courtier  
15 avril 2021

## Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :  
JURIS METRAGES PLANS

Est titulaire du contrat d'assurance n° 10635258504 ayant pris effet le 01/07/2020.  
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS**

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation est valable du 01/01/2021 au 01/01/2022 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume Borie  
Directeur Général Délégué

# CERTIFICAT

DE COMPETENCES

## Diagnosticueur immobilier certifié

DEKRA CERTIFICATION SAS certifie que Monsieur

**Michel PAVISIC**

est titulaire du certificat de compétences N°DT1076 pour :

	DU	AU
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb	28/10/2017	27/10/2022
- Diagnostic amiante sans mention	29/10/2017	28/10/2022
- Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine)	29/10/2017	28/10/2022
- Diagnostic de performance énergétique	28/10/2017	27/10/2022
- Etat relatif à l'installation intérieure de gaz	09/11/2017	08/11/2022
- Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité	22/10/2018	21/10/2023

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R271-1 et suivants ainsi que leurs annexes d'application) pour les diagnostics réglementés. La preuve de conformité a été apportée par l'établissement de ce certificat. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient régulièrement actualisés.

\* Arrêté du 21 novembre 2009 relatif au cadre de certification des compétences des personnes physiques exerçant des activités réglementées en matière de diagnostic immobilier. Arrêté du 11 juillet 2010 relatif à la certification des personnes physiques exerçant des activités réglementées en matière de diagnostic immobilier. Arrêté du 27 octobre 2009 relatif au cadre de certification des personnes physiques exerçant des activités réglementées en matière de diagnostic immobilier. Arrêté du 11 décembre 2009 relatif à la certification des personnes physiques exerçant des activités réglementées en matière de diagnostic immobilier. Arrêté du 18 octobre 2008 relatif au cadre de certification des personnes physiques exerçant des activités réglementées en matière de diagnostic immobilier. Arrêté du 11 décembre 2009 relatif à la certification des personnes physiques exerçant des activités réglementées en matière de diagnostic immobilier. Arrêté du 11 décembre 2009 relatif à la certification des personnes physiques exerçant des activités réglementées en matière de diagnostic immobilier. Arrêté du 11 décembre 2009 relatif à la certification des personnes physiques exerçant des activités réglementées en matière de diagnostic immobilier.



Le Directeur Général, Yvan MAINGUY  
Bagnaux, le 22/10/2018



colerus  
N° de certification : 4-0081  
Pointe disponible sur [www.colerus.fr](http://www.colerus.fr)

**ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012.

**A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS**

• Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : <b>Appartement</b>	Descriptif du bien :
Adresse : <b>Limbania 122 impasse de la Maison Russe 06500 MENTON</b>	Encombrement constaté : <b>Néant</b>
Nombre de Pièces : <b>1</b>	Situation du lot ou des lots de copropriété
Numéro de Lot : <b>57</b>	Etage : <b>1er</b>
Référence Cadastre : <b>BM - 107</b>	Bâtiment :
Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.	Porte :
	Escalier :
	Mitoyenneté : <b>OUI</b> Bâti : <b>OUI</b>
	Document(s) joint(s) : <b>Néant</b>

**B DESIGNATION DU CLIENT**

• Désignation du client

Nom / Prénom : **Monsieur PERAZZO**

Qualité :

Adresse : **122 Impasse de la Maison Russe 06500 MENTON**

• Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Nom / Prénom : **Maître TOMAS**

Qualité : **Particulier**

Adresse : **7 Rue Grimaldi 06012 NICE CEDEX**

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **Aucun**

**C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC**

• Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **PAVISIC Michel**

Raison sociale et nom de l'entreprise :

**SARL JURIS EXPERTISES**

Adresse : **19 av du Grand Cavalier 06600 ANTIBES**

N° siret : **41375963000077**

N° certificat de qualification : **DTI1976**

Date d'obtention : **29/10/2017**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **DEKRA**

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA**

N° de contrat d'assurance : **10635258504**

Date de validité du contrat d'assurance : **01/01/2022**

**D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
<b>1er</b>		
Séjour/Cuisine/Pl.	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Porte d'entrée Dormant et ouvrant extérieurs - Bois	Absence d'indice.
	Porte d'entrée Dormant et ouvrant Intérieurs - Bois	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - Aluminium	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre n°1 Dormant et ouvrant Intérieurs - Aluminium	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre n°2 Dormant et ouvrant extérieurs - Aluminium	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre n°2 Dormant et ouvrant Intérieurs - Aluminium	Absence d'indice.
Salle d'eau/WC	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre Dormant et ouvrant extérieurs - Aluminium	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre Dormant et ouvrant intérieurs - Aluminium	Absence d'indice.

**LEGENDE**

(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

**FI IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION**

**TI IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

## G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

### 1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

### 2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

### 3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

## H CONSTATATIONS DIVERSES

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précisés. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

## RESULTATS

**Le présent examen fait état d'absence de Terme le jour de la visite.**

## NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 17/11/2022.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

## CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur

Sté JURIS - Cabinet d'Expertises  
« Le Palais-Royal »  
12, avo Ascher - 06000 NICE  
Tél : 04 93 04 61 41 / Fax : 04 93 04 63 13  
N° 413 139 670 - 07 15 000

Référence : 1969 - PERAZZO T

Fait à : ANTIBES le : 18/05/2022

Visite effectuée le : 18/05/2022

Durée de la visite :

Nom du responsable :

Opérateur : Nom : PAVISIC

Prénom : Michel

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: Conformément à l'article L.274-6 du GCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

# CERTIFICAT

DE COMPETENCES

## Diagnosticqueur immobilier certifié

DEKRA CERTIFICATION SAS certifie que Monsieur

**Michel PAVISIC**

est titulaire du certificat de compétences N°DT11976 pour :

	DU	AU
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb	28/10/2017	27/10/2022
- Diagnostic amiante sans mention	29/10/2017	28/10/2022
- Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine)	29/10/2017	28/10/2022
- Diagnostic de performance énergétique	28/10/2017	27/10/2022
- Etat relatif à l'installation intérieure de gaz	09/11/2017	04/11/2022
- Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité	22/10/2018	21/10/2023

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs articles d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'obtention de la certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient positivement satisfaisants.

Article 21 novembre 2014 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 20 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 19 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 18 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 17 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 16 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 15 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 14 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 13 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 12 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 11 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 10 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 9 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 8 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 7 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 6 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 5 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 4 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 3 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 2 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Article 1 octobre 2016 : Mise à jour du cadre de compétences des experts en plomb, amiante, termites, gaz, électricité et performance énergétique.



Le Directeur Général, Yvan MAINGUY  
Bagneux, le 22/10/2018



Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

### DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

#### 1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s) Type d'immeuble : **Appartement**  
 Département : **ALPES-MARITIMES**  
 Commune : **MENTON (06500)** Date de construction :  
 Adresse : **122 impasse de la Maison Russe** Année de l'installation : **> à 15 ans**  
 Lieu-dit / immeuble : **Limbania** Distributeur d'électricité : **Enedis**  
 Réf. Cadastrale : **BM - 107** Rapport n° : **1969 - PERAZZO ELEC**  
 ▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété :  
 Etage : **1er** La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et  
 N° de Lot : **57** leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

#### 2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ Identité du donneur d'ordre  
 Nom / Prénom : **TOMAS**  
 Tél. : / **04.93.88.20.02** Email : **sd@cohentomastrullu.com**  
 Adresse : **7 Rue Grimaldi 06012 NICE CEDEX**  
 ▪ Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :  
 Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :   
 Autre le cas échéant (préciser)  **Particulier**  
 ▪ Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :  
**Monsieur PERAZZO 122 Impasse de la Maison Russe 06500 MENTON**

#### 3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

▪ Identité de l'opérateur :  
 Nom : **PAVISIC**  
 Prénom : **Michel**  
 Nom et raison sociale de l'entreprise : **JURIS EXPERTISES**  
 Adresse : **Le Wagram 19 av du Grand Cavalier**  
**06600 ANTIBES**  
 N° Siret : **41375963000077**  
 Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**  
 N° de police : **10635258504** date de validité : **01/01/2022**  
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **DEKRA**, le **28/10/2017**,  
 jusqu'au **27/10/2022**  
 N° de certification : **DTI1976**

#### 4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

#### 5 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

Néant

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.3.3.6 a1)	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.	
B.3.3.6 a2)	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.	
B.3.3.6 a3)	Au moins un CIRCUIT (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Néant

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.5.3 a)	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire, reliant les ELEMENTS CONDUCTEURS et les MASSES des MATERIELS ELECTRIQUES, n'est pas satisfaisante (résistance > 2 ohms).	
B.6.3.1 a)	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est	



N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
	installé le MATERIEL ELECTRIQUE et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques (liées aux zones).	

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.7.3 a)	L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.	
B.7.3 d)	L'installation électrique comporte au moins une CONNEXION avec une partie active nue sous tension accessible.	

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.8.3 e)	Au moins un CONDUCTEUR isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le MATERIEL ELECTRIQUE qu'il alimente.	

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Sans objet

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C16-600.  
 (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C16-600.  
 (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée  
 (\*) *Avertissement:* la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 b2)	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B.11 c2)	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

**6 AVERTISSEMENT PARTICULIER**

Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.3.3.5 a2)	En immeuble collectif, présence d'une DERIVATION INDIVIDUELLE DE TERRE au répartiteur de terre du TABLEAU DE REPARTITION en partie privative.	
B.3.3.6 b)	Eléments constituant les CONDUCTEURS DE	

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
	PROTECTION appropriés.	
B.4.3 a2)	Tous les dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES sont placés sur les CONDUCTEURS de phase.	
B.4.3 c)	CONDUCTEURS de phase regroupés sous la même PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES en présence de CONDUCTEURS NEUTRE commun à plusieurs CIRCUITS.	
B.4.3 e)	Courant assigné (calibre) de la PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES de chaque circuit adapté à la section des CONDUCTEURS.	
B.4.3 f1)	La section des CONDUCTEURS de la CANALISATION alimentant le seul tableau est en adéquation avec le courant de réglage du dispositif de protection placé immédiatement en amont.	
B.4.3 h)	Aucun point de CONNEXION de CONDUCTEUR ou d'APPAREILLAGE ne présente de trace d'échauffement.	
B.8.3 c)	Absence de CONDUCTEUR repéré par la double coloration vert et jaune utilisé comme CONDUCTEUR ACTIF.	
B.8.3 d)	Absence de CONDUCTEUR ACTIF dont le diamètre est $< 12/10$ mm (1,13 mm <sup>2</sup> ).	

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 - Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est  $> 63$  A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est  $> 90$  A en monophasé ou  $> 60$  A en triphasé. »
- « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

## 7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

Néant

### Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

#### Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation): existence et caractéristiques;

## 8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<p align="center"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.</p> <p>Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.</p> <p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.</p> <p>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits.</p> <p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>
<p align="center"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p> <p>Son absence privilège, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u></p> <p>Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>

Informations complémentaires :

<p align="center"><u>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</u></p> <p>L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):

La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

9

**IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMBLEMES) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :**

Néant

**DATE, SIGNATURE ET CACHET**

**Dates de visite et d'établissement de l'état**

Visite effectuée le 18/05/2022

Date de fin de validité : 17/05/2025

Etat rédigé à ANTIBES Le 18/05/2022

Nom : PAVISIC Prénom : Michel

Sté JURIS - Cabinet d'Expertises  
«Le Palais d'Or»  
12, avo. Aubert - 06000 NICE  
Tél 04 93 88 61 48 / Fax 04 93 88 63 13  
Rég. n° 13 239 633 - 07 11 00001

# CERTIFICAT

DE COMPETENCES

## Diagnosticueur immobilier certifié

DEKRA CERTIFICATION SAS certifie que Monsieur

**Michel PAVISIC**

est titulaire du certificat de compétences N°DT11970 pour :

	DU	AU
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb	28/10/2017	27/10/2022
- Diagnostic amiante sans mention	29/10/2017	28/10/2022
- Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine)	28/10/2017	28/10/2022
- Diagnostic de performance énergétique	20/10/2017	27/10/2022
- Etat relatif à l'installation intérieure de gaz	09/11/2017	09/11/2022
- Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité	22/10/2018	21/10/2023

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs articles d'application) pour les diagnostics réglementaires. Le présent certificat a été émis après vérification de la formation de Monsieur PAVISIC par l'organisme DEKRA CERTIFICATION SAS. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers tests de surveillance soient régulièrement actualisés.

DEKRA CERTIFICATION SAS est un organisme de certification indépendant, agréé par le Ministère de la Construction et de l'Habitat (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs articles d'application) pour les diagnostics réglementaires. Le présent certificat a été émis après vérification de la formation de Monsieur PAVISIC par l'organisme DEKRA CERTIFICATION SAS. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers tests de surveillance soient régulièrement actualisés.



Le Directeur Général, Yvan MAINGUY  
Bagneux, le 22/10/2018



cofrac  
Numéro d'accréditation :  
4-0001  
Portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

Etat de l'installation intérieure d'électricité

# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : <numDossierDPE>

établi le : 18/05/2022

valable jusqu'au : 17/05/2032

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : [www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe](http://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe)*

adresse : 122 impasse de la Maison Russe, 06500 MENTON / étage: 1er - N° lot: 57

type de bien : Appartement

année de construction : 1989

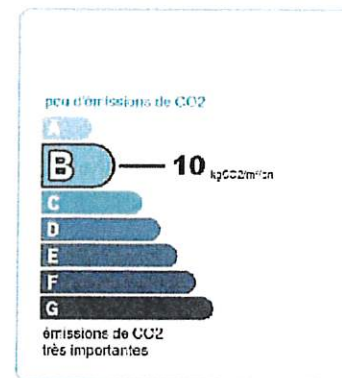
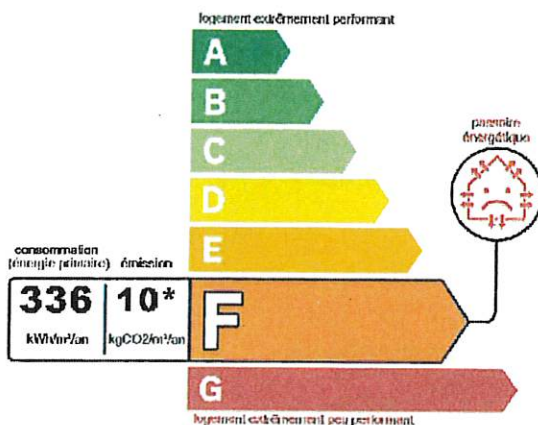
surface habitable : 21,7 m<sup>2</sup>

propriétaire : PERAZZO

adresse : 122 Impasse de la Maison Russe, 06500 MENTON

## Performance énergétique

\* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 231 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 1197 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p 3 pour voir les détails par poste.



entre **514 €** et **696 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 08/10/2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p. 3

### Informations diagnostiqueur

#### JURIS EXPERTISES

19 av du Grand Cavalier

06600 ANTIBES

diagnostiqueur :

Michel PAVISIC

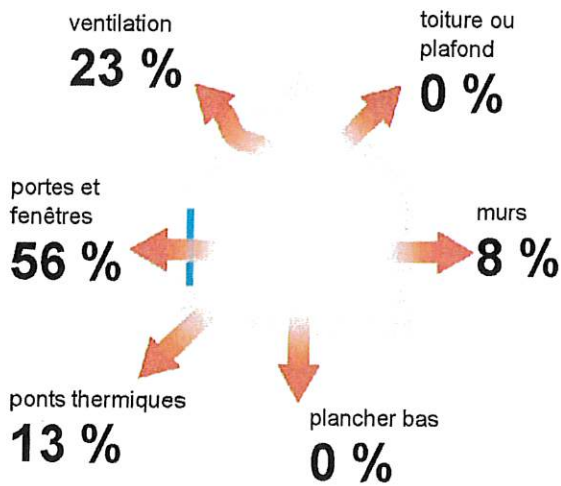
tel : 04.92.90.44.02

email : [a.jacquet@jurisurba.fr](mailto:a.jacquet@jurisurba.fr)

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

SE JURIS - Cabinet d'Expertises  
A.C. 2106 P. 2016  
15, rue du Grand Cavalier - 06600 ANTIBES  
04 92 90 44 02 - 04 92 90 44 03  
antibes@jurisurba.fr

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



### Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000

### Confort d'été (hors climatisation)\*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil

### Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

### Montants et consommations annuels d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	⚡ électrique	4036 (1755 éf)	Entre 284€ et 384€	53%
eau chaude sanitaire	⚡ électrique	2849 (1239 éf)	Entre 201€ et 271€	40%
refroidissement				0%
éclairage	⚡ électrique	95 (41 éf)	Entre 7€ et 9€	2%
auxiliaires	⚡ électrique	332 (144 éf)	Entre 23€ et 31€	5%
<b>énergie totale pour les usages recensés</b>		<b>7 311 kWh</b> (3 179 kWh é.f.)	Entre 514€ et 696€ par an	<b>Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous</b>

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 68,29l par jour.

é.f. → énergie finale  
\* Prix moyens des énergies indexés au 08/10/2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements.

### Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



**Température recommandée en hiver → 19°C**  
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -24,9% sur votre facture **soit -83 € par an**

- astuces** (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
  - Chauffez les chambres à 17°C la nuit.



**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C**

- astuces**
- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
  - Aérez votre logement la nuit.



**Consommation recommandée → 68,29l /jour d'eau chaude à 40°C**  
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40l. 28l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -19% sur votre facture **soit -44 € par an**

- astuces**
- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
  - Réduisez la durée des douches.







En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie

[www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie](http://www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie)







Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements.

## Vue d'ensemble du logement



	description	isolation
 murs	Mur 2 Ouest Béton banché donnant sur Circulations communes, non isolé Mur 3 Nord Béton banché donnant sur Extérieur, isolé Mur 1 Est Béton banché donnant sur Extérieur, isolé	<b>insuffisante</b>
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	
 toiture / plafond	Pas de plafond déperditif	
 portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 6 mm) Portes-fenêtres battantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 6 mm) Porte Bois Opaque pleine	<b>insuffisante</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Convecteur électrique NFC Electrique installée en 1989
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installée en 1989
 ventilation	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
 pilotage	Convecteur électrique NFC : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 ventilation	Ne jamais boucher les entrées d'air

⚠ Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée ([diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr](http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr)).

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE :

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **BM-107**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Date de visite du bien : **18/05/2022**

Numéro d'immatriculation de la copropriété:

### Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Commentaire général sur le DPE pouvant expliquer des écarts possibles Les caractéristiques du calcul conventionnel peuvent être responsables de différences importantes entre les consommations réelles facturées et celles calculées avec la méthode conventionnelle. La consommation d'un logement ne sera pas la même s'il est occupé par une famille de 3 ou de 5 personnes, ou de façon partielle. De plus, selon que l'hiver aura été rigoureux ou non, que la famille se chauffe à 20°C ou à 22°C, les consommations peuvent significativement fluctuer. En effet, tout écart entre les hypothèses du calcul conventionnel et le scénario réel d'utilisation du logement entraîne des différences au niveau des consommations. avec la réalité

**Fiche technique du logement (suite)**

N/REF : FRE.2022.05.00106  
Dossier : M. PERAZZO

SCP TRULLU TOMAS COHEN  
7 Rue Grimaldi  
06000 NICE

Fréjus le 23 mai 2022

## ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

**Durée de validité de ce document : 6 mois**

**Vendeur : M. PERAZZO**

**Commune : MENTON (06500)**

**Adresse : 122 Impasse de la Maison Russe**

**Cadastre : BM 107**

**Lot : 57**

### Situation du bien au regard des plans de prévention de risques naturels prévisibles.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains et de séisme approuvé le 14/02/2001 : **l'ensemble du territoire communal étant soumis au risque sismique, il n'existe pas de zone blanche (non exposée). Au regard de la carte des effets de site en risque sismique, le bien se situe dans une zone dans laquelle la valeur du coefficient d'amplitude nécessaire à l'application des règles parasismiques 92 est égal à 5 et à 7.**

**Au regard du plan de zonage du risque de mouvements de terrain, le bien est situé :**

- dans une zone non exposée au risque,
- et dans une zone d'aléa limité dénommée zone bleue dans laquelle des confortations peuvent être réalisées sur les unités foncières intéressées pour supprimer ou réduire fortement l'aléa. Nature du risque C : coulée.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation prescrit le 02/04/2020 : **le bien se situe dans le périmètre d'étude.**

### Situation du bien au regard des plans de prévention de risques miniers prévisibles.

Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers prévisibles sur la commune de MENTON (06) qu'il soit prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation.

### Situation du bien au regard des plans de prévention de risques technologiques prévisibles.

Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques prévisibles sur la commune de MENTON (06) qu'il soit prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation.

## **Situation du bien au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.**

En application des articles R. 563-4 et R 125-23 du code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 relatifs à la prévention du risque sismique et délimitant de nouvelles zones de sismicité de territoire français, la commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4).

## **Situation du bien au regard du risque radon.**

Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français : la commune se situe en zone 1.

## **Situation du bien au regard des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).**

Information sur l'état de pollution des sols : **il existe un ou des secteurs d'information sur les sols sur cette commune. Le bien n'est pas concerné.**



# Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

**! Attention ...** s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° AP n°2022-004 du 02/02/2022 mis à jour le  
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune  
122 Impasse de la Maison Russe. Ref cad : BM 107 Lot : 57 06500 MENTON

## Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date 14/02/2001
- <sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
inondations  autres  Naturel Mouvements de terrain, Séisme
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN <sup>2</sup> oui  non   
<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date 02/04/2020
- <sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
inondations  autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN <sup>2</sup> oui  non   
<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit  anticipé  approuvé  date
- <sup>3</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
mouvement de terrain  autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM <sup>4</sup> oui  non   
<sup>4</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé <sup>5</sup> oui  non
- <sup>5</sup> Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique  effet thermique  effet de surpression
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui  non
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription <sup>6</sup> oui  non
- <sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non
- <sup>6</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui  non

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en  
**zone 1**                      **zone 2**                      **zone 3**                      **zone 4**                       **zone 5**  
très faible                      faible                      modérée                      moyenne                      forte

**Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon**

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3                      **oui**                       **non**

**Information relative à la pollution de sols**

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)                      **oui**                       **non**

**Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\***  
\* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente                      **oui**                       **non**

**Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte**

- Extrait du plan cadastral - Extrait du plan de zonage du PPRn mouvements de terrain, de la carte des effets de site en risque sismique, du règlement et des prescriptions de travaux du PPRn de mouvements de terrain et de séisme approuvé le 14.02.01

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

M. PERAZZO

23 mai 2022

Fréjus



information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
MENTON

Section : BM  
Feuille : 000 BM 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 19/06/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

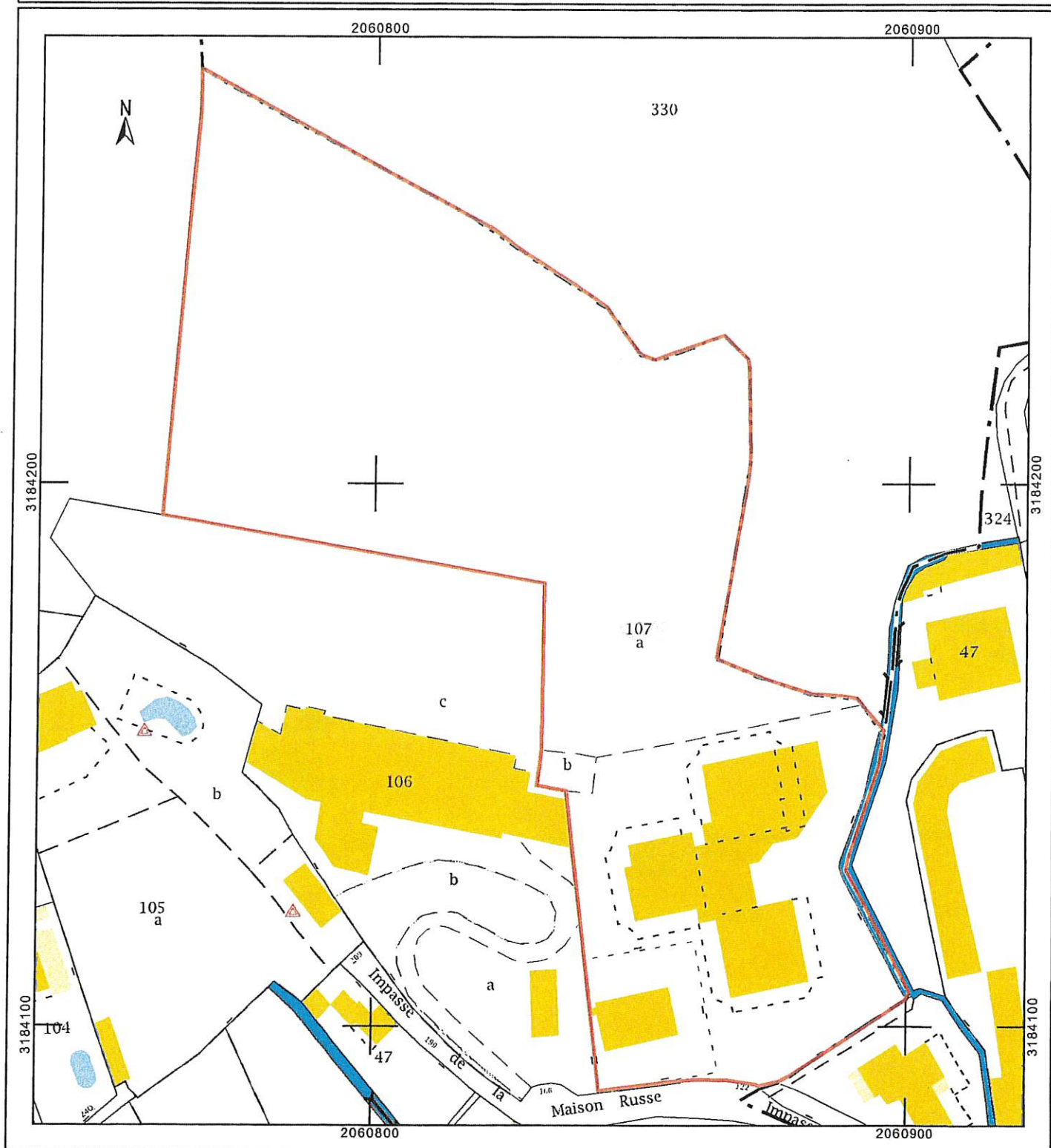
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
NICE  
Centre des Finances Publiques 22 rue  
Joseph Cadeï 06172  
06172 NICE CEDEX 2  
tél. 04 92 09 46 10 -fax  
cdif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







COMMUNE DE MENTON

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS  
PREVISIBLES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN  
ET DE SEISME

LEGENDE

 Périmètre du P.P.R.     Limite nord de l'étude.

 ZONE ROUGE: zone inconstructible

 ZONE BLEUE: zone soumise à  
des mesures de prévention


G: glissement.

Eb: éboulement en masse et chute de blocs.

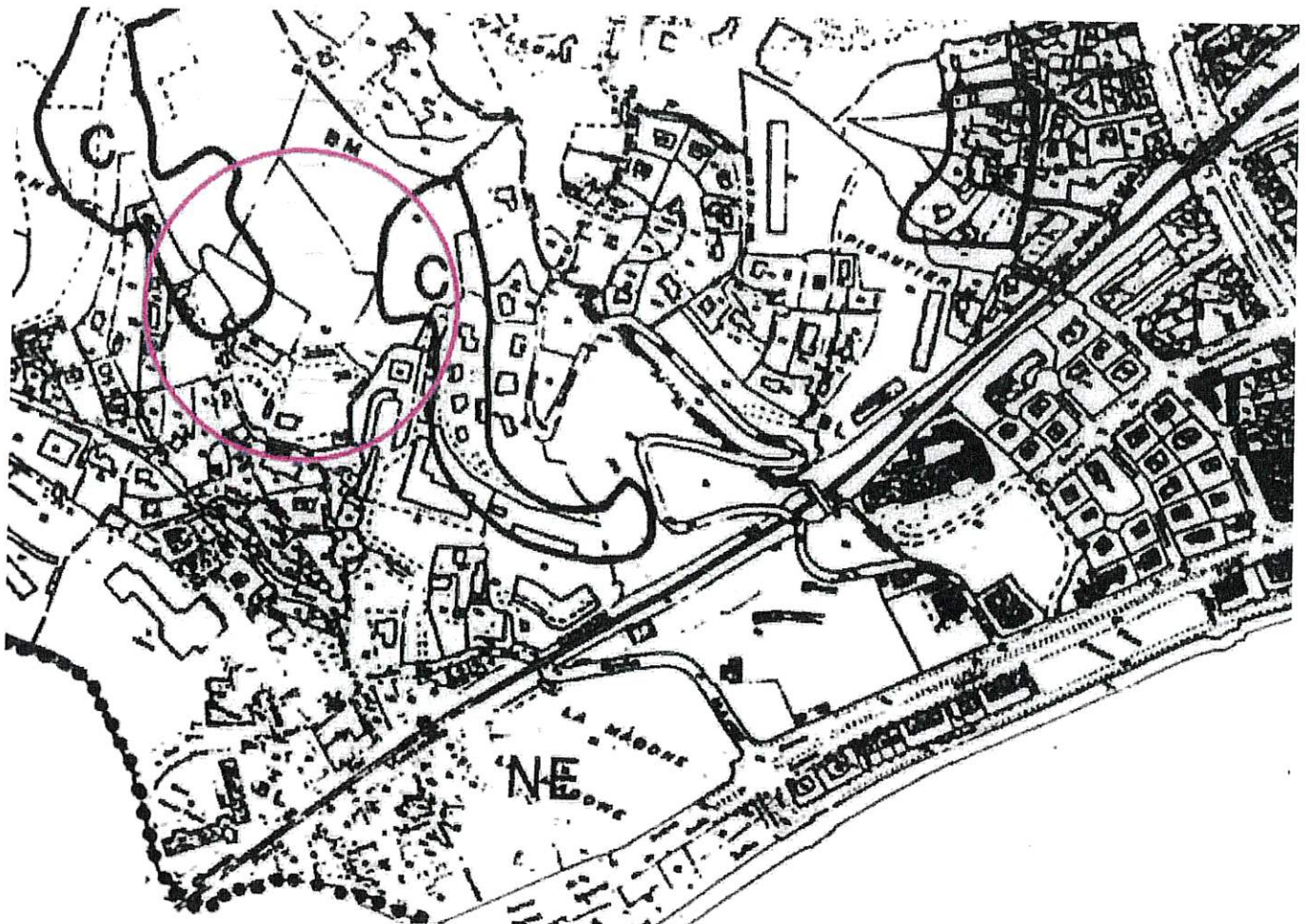
R: ravinement.

C: coulée.

S: reptation.

 zone non exposée.

L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE EST SOUSMIS A UN RISQUE SÉVÈRE.




COMMUNE DE MENTON

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN ET DE SEISMIE

COPIE CERTIFIEE CONFORME L'ingenieur divisionnaire des I.P.E. Chef du service aménagement urbainisme opérationnel

[Signature] Bernard MARTIN

REGLEMENT

JANVIER 2001
PRESCRIPTION D'UN PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES (PER) le : 31 juillet 1987
VALANT PPR conformément à la loi n° 85.101 du 2 février 1995
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 28 novembre 1999
ENQUETE DU 11 octobre au 10 novembre 1999
APPROBATION DU PPR : 14 février 2001
 DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT SERVICE AMENAGEMENT URBANISME OPERATIONNEL

Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone bleue

II.1 - Risque de mouvements de terrain

La zone bleue comporte des indices alphabétiques qui définissent la nature du risque de mouvements de terrain :

- glissement G
- reptation S
- éboulement en masse et de blocs Eb
- ravinement R
- coulée C

Dans le cas où un terrain est concerné par plusieurs types de risques, les prescriptions à mettre en oeuvre sont celles définies ci-après pour chacun des risques et sont cumulatives.

Pour satisfaire ces prescriptions, des études techniques particulières devront être réalisées afin de définir le type de protection le mieux adapté à la nature du risque, ainsi que son dimensionnement.

A titre d'exemple, des moyens techniques de protection par type de phénomène sont énoncés au titre IV du présent règlement. Cette liste n'est toutefois pas exhaustive.

Article II.3 - Sont interdits :

II.3.1. Dans les zones exposées au risque de glissement de terrain et de reptation :

- toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais,
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse,
- l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures,

II.3.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement :

- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction.

II.3.3. Dans les zones exposées au risque de ravinement :

- l'épandage d'eau à la surface du sol à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

II.3.4. Dans les zones exposées aux risques de coulée :

- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction.

**Article II.4 - Sont autorisés avec prescriptions :**

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions à l'exception de ceux mentionnés à l'article II.3.

**Prescriptions à mettre en oeuvre :**

**II.4.1. Dans les zones exposées au risque de glissement de terrain et de reptation :**

- les projets doivent être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire,
- Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage), doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté,
- le déboisement doit être limité à l'emprise des travaux projetés.

**II.4.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement :**

- les projets devront préciser le risque d'atteinte par les éboulements et les parades mises en oeuvre pour s'en prémunir.

**II.4.3. Dans les zones exposées au risque de ravinement :**

- Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire non érodable,
- les surfaces dénudées doivent être végétalisées,
- le déboisement doit être limité à l'emprise des projets,
- les coulours naturels des ravines et vallons doivent être préservés.

**II.4.4. Dans les zones exposées aux risques de coulée :**

- les projets devront préciser les parades mises en oeuvre pour résister aux poussées des coulées, ou pour s'affranchir de leurs effets,
- les surfaces dénudées doivent être végétalisées,
- les coulours naturels des ravines et vallons doivent être préservés.

**I.2 - Risque sismique**

L'ensemble du territoire est concerné par un risque sismique.

**Article II.5 - Sont interdits :**

Sans objet

**Article II.6 - Sont autorisés avec prescriptions :**

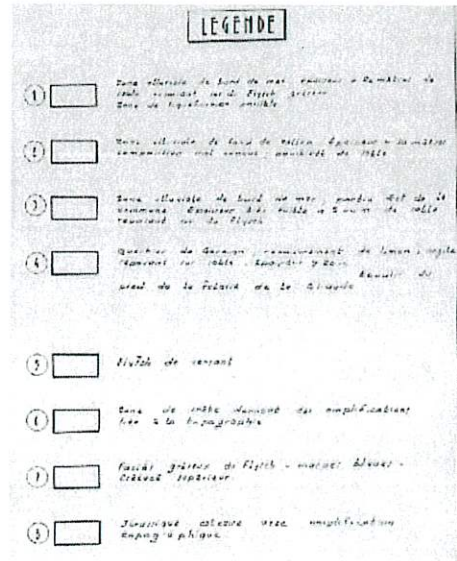
Tous bâtiments, équipements et installations à condition de respecter les règles parasismiques PS 92 en appliquant le coefficient d'amplitude R défini dans l'annexe du présent règlement.

Ce coefficient est fonction de la localisation du projet dans la carte des effets de site (pièces n° 3).  
Pour les maisons individuelles (un étage au plus et un comble ou une terrasse), les règles parasismiques PS-MI 89 révisées 92 peuvent se substituer aux règles PS 92 précitées.

COMMUNE DE MENTON

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS  
PREVISIBLES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN  
ET DE SEISME

CARTE DES EFFETS DE SITE  
EN RISQUE SISMIQUE



**N/REF** : FRE.2022.05.00106  
**Dossier** : M. PERAZZO

SCP TRULLU TOMAS COHEN  
7 Rue Grimaldi  
06000 NICE

Fréjus le 23 mai 2022

## ÉTAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

**Commune** : MENTON (06500)  
**Adresse** : 122 Impasse de la Maison Russe  
**Cadastre** : BM 107  
**Lot** : 57

Il n'existe pas de Plan d'Exposition aux Bruits sur la commune.





# CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

VILLE DE MENTON

## URBANISME

---

**DOSSIER N°** CU 06083 22 H0056

**Référence :**

**déposé le** 13/05/2022

**par** Monsieur Jean Pierre DRAILLARD  
**demeurant** 34 Avenue Prince de Galles  
Le George SAND  
BP 064  
06400 Cannes

**sur un terrain sis** 122 Impasse de la Maison Russe, Résidence LIMBANIA 06500 MENTON  
cadastré BM107

**surface** 11 380,00 m<sup>2</sup>

---

Le Maire,

Vu les articles L.621-25 et suivants du code du patrimoine relatifs au périmètre de protection des monuments historiques,

Vu les articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement, relatifs à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/03/2018, modifié le 25 juin 2019, et mis à jour les 11 septembre 2019 et 20 août 2021,

Vu la délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2020, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'article R153-11 du Code de l'Urbanisme précisant qu'un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation de construire,

Vu l'arrêté préfectoral du 2 avril 2020 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation,

Vu la demande de certificat d'urbanisme précitée,

### CERTIFIE

**Article 1 :** Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat

d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2 :** Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

\*Le terrain est situé en zone :

La partie Sud de la parcelle BM 107 est située en zone UBb : zone urbaine à vocation mixte.

La partie Nord de la parcelle BM 107 est située en zone Np: zone naturelle et forestière.

(Le règlement est consultable sur le site de la commune)

Le terrain est concerné par l'emplacement réservé n°V18 (Chemin de la Maison Russe - Élargissement à 9 m).

Le terrain est situé en Espace Boisé Classé.

Le terrain est situé en périmètre de mixité sociale dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 12 logements, 35% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

Le terrain est situé en trame verte.

**Article 3 :** Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

**Servitudes d'utilités publiques :**

**AC1 :** Servitudes de protection des monuments historiques.

**AC2 :** Servitudes de protection des sites et monuments naturels

**Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain :** (PM1) : Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séismes.

\* Zone non exposée. Cependant, et compte tenu du classement du territoire mentonnais en zone de sismicité moyenne niveau IV (aléas moyens) sur une échelle de V, la parcelle est exposée aux séismes.

\* Au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, une infime partie Nord Ouest du terrain est située en « zone bleue : glissement et coulée » (règlement ci-joint et étude géologique indispensable).

**Article 4 :** dispositions particulières

**Archéologie préventive :**

\* Le terrain se situe dans une zone conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique : consultation obligatoire de la Préfecture des Alpes Maritimes (cf arrêté n°6339 du 23 septembre 2008 : concernant la zone de présomption de prescription archéologique).

**Périmètre d'appellation d'origine contrôlée (AOC) :**

\* La totalité du territoire communal fait partie du périmètre de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « olive de Nice » et « huile d'olive de Nice ».

**Article 5 :** Droit de préemption affecté au dossier :

**Droit de préemption urbain renforcé (zones U et AU sauf UE et ZAD).**

**Droit de préemption relatif aux baux commerciaux.**

**Article 6 :** Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :  
(Articles l 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)



## TAXES

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Par un permis d'aménager, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

Taxe d'aménagement 5% (part communale) (Article L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme introduits par la Loi du 29 décembre 2010) incluant la valeur forfaitaire, pour la réalisation de places de stationnement non comprises dans la surface de construction, fixée à : 2000 € par emplacement.

Redevance d'archéologie préventive : dont la valeur forfaitaire du taux, pour les projets soumis à autorisation ou déclaration, est révisée annuellement.

## PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Les tarifs de la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (FPAC) ont été reconduits pour l'année 2019 suite à la Délibération n°265/2018 prise par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française en date du 17 décembre 2018.

### Article 7 :

L'article L153-11 du Code de l'Urbanisme précise que : « A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. »

### Article 8 : Observations et prescriptions

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Architecte des Bâtiments de France : La servitude AC2 ayant pour périmètre l'ensemble du territoire de la commune, la consultation de l'ABF au titre des articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'environnement est obligatoire.

Pour les zones potentiellement inondables (PPRI): Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »  
« Dans les zones R0, aucun projet de peut-être accepté à moins de 8 m de l'axe du vallon et/ou 3 m des berges. En dehors de ces impositions, les projets seront implantés au niveau du terrain naturel et seront balisés »

## Nota Important :

Il est important de prendre attache auprès de la direction eau et assainissement de CARF pour tous renseignements relatifs aux réseaux d'eau potable, d'eau pluviale et d'assainissement.

**Les projets de construction devront, au préalable, bénéficier d'un accord de principe de l'autorité territoriale avant tout dépôt.**

Fait à MENTON, le 16 MAI 2022

L'Adjointe à l'Urbanisme

Joanna GENOVESE



Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

### PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

### RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m<sup>2</sup>).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L. 431-3 al 2).

### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application Informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est déléguée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

**CABINET DRAILLARD**

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée d'Avocats

CANNES, le 17 février 2022

**Etienne DRAILLARD**

ANCIEN AVOUÉ - AVOCAT HONORAIRE

**Michel DRAILLARD**

DROIT DES GARANTIES, DES SURETÉS

ET DES MESURES D'EXECUTION  
AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE

« LE BOCAGE »

68, AVENUE DE GRASSE

06400 CANNES

Standard : 04 97 06 68 00

Fax : 04 97 06 68 01

Enchères : 04 97 06 68 02

E-mail : sel@draillard.net

Internet : www.draillard.net

En association avec

**Marc AUTHAMAYOU**

DROIT DES GARANTIES, DES SURETÉS

ET DES MESURES D'EXECUTION

AVOCAT AU BARREAU DE NICE

17, rue Alexandre Mari

06300 NICE

authamayou.avocat@orange.fr

**AARPI UNIPACA**

S.C.P. MONIER MANENT

24, avenue Victor Hugo

13090 AIX-EN-PROVENCE

(Siège social AARPI)

S.C.P. COHEN GUEDJ  
MONTERO DAVAL-GUEDJ

23, Cours Mirabeau

13100 AIX-EN-PROVENCE

Jean-Marc SOCRATE

3, rue d'Arcole

13006 MARSEILLE

CABINET TARTANSON

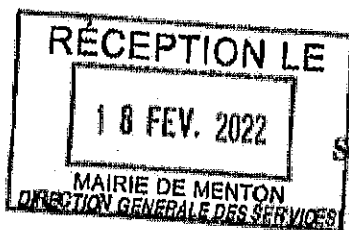
11, avenue Joseph Reinach

04002 DIGNES-les-BAINS

S.C.P. WABG

17, rue Alexandre Mari

06300 NICE



Service Urbanisme - Assainissement

7, rue de la République

06500 MENTON

C.A.R.F.  
Courrier arrivé

18 FEV. 2022

Nos références : BR/221004/ MD/IL  
CIFD / PINELLI - PERAZZO

N° .....

Monsieur le Directeur,

Je vous remercie de bien vouloir me préciser afin de compléter le cahier des conditions de vente :

- si le bien sis dans un ensemble immobilier dénommé "Résidence Limbania", sis à MENTON (06500), 122 impasse de la Maison Russe. Cadastéré section BM numéro 107 ;

est raccordé à un réseau collectif d'assainissement,

- et, à défaut, si le document prévu à l'article 1331-11-1 du Code de la Santé Publique (textes sur feuille annexée) a été établi et dans ce cas m'en adresser une copie.

Je vous remercie par avance de toute réponse que vous pourrez m'adresser et que j'annexerai au cahier des conditions de vente.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de mes sentiments respectueux.

Bien Raccordé.

ORFEO Eaux de la Riviera  
N° 107 MENTON  
1780 PROMENADE DU SOLEIL  
06500 MENTON  
03 MARS 2022

